



aktiv.

Austbøvegen 5A, 4340 BRYNE

**Innholdsrik enebolig med
garasje, verksted og hage.
Sentrumsnær beliggenhet!**



Eiendomsmeglerfullmektig

Oscar Omland

Mobil 981 02 088

E-post oscar.omland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 100,-
Total ink omk.: Kr 5 116 100,-
Selger: Stian Søhol Henriksen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 242/281 kvm
Tomtstr.: 818.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 510
Oppdragsnr.: 1403250193

Boligen ligger flott til med en svært attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Bryne.

Aktiv Eiendomsmegling Jæren har gleden av å kunne presentere Austbøvegen 5A for salg.

En innholdsrik enebolig med garasje, verksted og hage. Boligen ligger behagelig til i et veletablert boligområde sentralt i Bryne.

Kort fortalt:

- Nydelig stort kjøkken fra Crown imperial montert i 2013
- Garasje
- Populær beliggenhet
- Verksted / Hobbyrom
- Terrasse
- Veranda
- Hage
- Varmepumpe
- 2 Soverom

Innhold:

1.etg: Entré / gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom
-1.etg: Vaskerom / kjellerinngang, bad (ikke godkjent), 2 boder (innredet til soverom, men ikke godkjent) og verksted / hobbyrom (ikke godkjent)

For mer informasjon bestill salgsoppgave og registrer deg som interessent på eiendommen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	46
Tilstandsrapport	51
Energiattest	92
Nabolagsprofil	102
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 242 m²

BRA - e: 39 m²

BRA totalt: 281 m²

TBA: 46 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 138 m² Entre/gang/kjøkken, 2 boder (innredet som soverom men ikke godkjent), bad, garasjerom og bod.

BRA-e: 39 m² Garasje.

1. etasje

BRA-i: 104 m² Entre/gang, 2 soverom, stue/spisestue/kjøkken og bad/vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

46 m² balkong og terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong - 5 m² -TBA

Balkong over garasje - 41 m² - TBA

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

818.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med hage, noe beplantning av bed, busker og tre.

Beliggenhet

Boligen ligger flott til med en svært attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Bryne.

Her kan både voksne og barn ta del i et flott bomiljø med flere barnefamilier i området rundt. Eiendommen ligger i trygge og etablerte omgivelser med nærhet til sentrumskjernen, nydelige friarealer og turområder. Kort vei til flere rekreasjonsområder som Sandtangen, Frøylandsvatnet med den nye bruen Midgardsormen og Fritz Røedparken. Her finner man blant annet turløyper i ulike lengder, lysløyper og grusveier tilpasset de fleste.

For den aktive familie er det et bredt utvalg av gode sport- og fritidstilbud i gangavstand til idrettsanleggene som Bryne FK, Bryne Håndball, Bryne svømmeklubb, Bryne Friidrett og treningssentrene Evo, Robust og Sats. Bryne har et godt kollektivtransporttilbud med gode tog- og bussforbindelser mot nord og sør som er raskt tilgjengelig med gåavstand fra eiendommen.

Boligen ligger også flott til med tanke på gode skole- og barnehagetilbud med blant annet nærhet til Spødarbakken barnehage, Austbø barnehage, Ree barnehage. Bryne skule, Bryne Ungdomsskule og Bryne Vidaregåande skule ligger med umiddelbar avstand fra eiendommen.

Bryne kan videre tilby et spennende spekter av ulike butikker, spisesteder og servicetilbud. Det er kort avstand ned til det populære kjøpesenteret M44 som blant annet kan tilby dagligvarehandel, apotek, bokhandler, kaféer, vinmonopol og shopping. I tillegg er heller ikke avstanden lang til den sjarmerende Storgata med ulike butikker, kino, bar- og kafétilbud og restauranter.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:

Enebolig som er oppført med grunnmur i betongelement.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.

Betongdekke og tre bjelkelag mellom etasjer.

Valmet saltak i tre som er tekket med betongtakstein, med flatt tekket tretak mellom bolig og garasje.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen med varierende alder og stand, stedvis oppgradert i senere tid.

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

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

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. Konferer med selger for nærmere informasjon.

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befaringsdato 15.05.2025 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Innhold

Velkommen til Austbøvegen 5A

En sjelden enebolig med masse muligheter. Innholdsrik med alt du trenger, garasje, hage, balkong og stort hobbyrom!

Innvendige gulv er i hovedsak parkett. Nye gulv og vindu i 2013.

Du kommer inn i en flislagt entré med varme i gulv. Entrén er utstyrt med skyvedørskap for yttertøy.

Stuen er stor og har naturlig plass til flere sittegrupper. Store vindu slipper inn mye naturlig lys. Utstyrt med både varmepumpe og vedovn gjør at du enkelt kan holde en behagelig temperatur i stuen gjennom hele året. Det er naturlig plass til spisebord i stuen. Fra stuen er det direkte utgang til terrasse. En solrik terrasse vendt mot vest og er fra 2017.

Et flott kjøkken fra Crown Imperial med fronter i farger bronze- og sølv metallic fra 2013. Et stort kjøkken med masse skap- og skuffeplass og en lang benkeplate i eik. Integrerte hvitevarer inkludert kjøle- og frysenskap.

I hovedetasjen er det 2 soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til garderobeskap og direkte utgang til balkong. Soverom to har naturlig plass til garderobeskap og har luke til isolert loft i taket.

Bad med opplegg til vaskemaskin, vegghengt toalett, dusjhjørne, boblebad og vask i servant. Boblebadet fra Hurrycane er vedlikeholdsfritt med tanke at det er luftdyser og ikke vann i rør. Et stort og helfliset bad med varme i gulv.

I kjelleren er det vaskerom med varme i gulv og egen kjellerinngang. Etasjen er utstyrt med et bad (ikke godkjent innredet til boligformål), 2 boder (innredet som soverom, men ikke godkjent til boligformål) og et stort verksted/hobbyrom med egen garasjeport, brannør og to varmtvannsberedere (garasjerommet er utvidet i forhold til godkjente tegninger og således ikke godkjent, se nærmere under avsnitt «ferdigattest/ brukstillatelse»).

Det er satt opp en stor garasje med to porter (kun den ene delen er godkjent). Her får du plass til både bil, henger og sykler.

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 20 stk. TG2 og 8 stk. TG3.

Forhold som har fått TG3:

Støttemur

Rekkverk mangler på deler av murer. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Sig/retningsavvik i mur omliggende kjellertrapp og kubbemur mot sør.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres.

Balkong, terrasse, platting

Balkong vest oppført i betong/overliggende garasjerom.

Tekking, oppbrett av tekking er ikke kontrollerte grunnet overliggende terrasse platting.

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord/rekkverk, behov for

overflatebehandling.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner som står i og nære tekkingen.

Balkong sør oppført i betong.

Råte/retningsavvik i rekkverk. Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, eller avstand på spiler. Tg:3

Stedvis avskalling i underliggende betongdekke, synlig korrodering i armering.

Anbefalte tiltak

Rekkverk balkong sør må skiftes.

Balkong behandles og pusses underside. Anbefaler montering av tekking.

Generell overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Vinduer og dører med varierende alder, hovedsakelig skiftet 2007/2013/2014.

-Registrert råte/skader/svelling i kjellerdør, terrassedør 1.etasje. samt store deler av vinduer kjeller/1.etasje vest.

-Svelling og utslag på fukt i vindusforing på soverom kjeller sør. Riss/born i utvendig sålebank.

-Mindre svelling i vindusforing på bad 1. etasje, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

-Svelling/krakelering i vinduforing og foring til balkongdør på soverom 1. etasje, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

-Fuktutslag i vindusforing på mindre soverom 1. etasje.

-Defekt vindu i garasjerom.

-Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.

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

Utskifting av enkelte ytterdører/vinduer pga. skade/slitasje må påregnes på kortere sikt. Generell smøring/behandling av beslag/hengsler. Overflatebehandlinger må påregnes. Skifte skadet vindusforinger ved skifte av vinduer.

Utstyr på tak

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn. Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 20 mm avvik på total planhet, og 15mm på lokal planhet(2m)

Merknader overflater:

- Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.
- Stedvis bruksmerker, gliper og falming i toppdekke, påregnelig normalt ift. alder.
- Registrert svelling/skadet parkett omliggende terrassedør 1. etasje vest, dette skyldes utett/skadet dør.

Påregnelig med oppgradering.

- Registrert fuktmerker omliggende stikk på same vegg, ukjent om dette kan tilbakeføres til dør, eller pipeløp. Nærmere kontroll anbefales.
- "Bom" mangelfull dekning/heft av fliselim under flis i entre/kjøkken i kjeller. Fliser er noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.
- Stedvis brukslitasje, riss i vegg overflater, ikke nærmere beskrevet i rapport.
- Registrert kondens/soppdannelser i hjørne på soverom 1. etasje. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig.

Anbefalte tiltak

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

Skifte toppdekke i stue/kjøkken, dette bør utføres ved skifte av terrassedør.

Nærmere kontroll av tetthet omliggende pipeløp, samt overgang balkong/husvegg.

Våtrom: Kjeller - Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade."

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

- Riss/sprekk/avskalling i pipeløp, fare for lekkasjer ved manglende tiltak.

Anbefaler montering av heldekkende beslag.

- Krav til høyde skorstein over tak er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Montere pipebeslag over tak.

Øvrig: Utvendig trapp Oppsummering

Sprekk/avskalling i flislagt trapp ved entre 1. etasje. Trapp mangler rekkverk.
Deler av rekkverk til kjellertrapp er lav ift. dagen krav til høyde.
Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Utbedre overflater, montere rekkverk.

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Drenering med varierende alder, hovedsakelig oppgradert. Det bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

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

Iht. alder nærmer drenering fra byggeår seg forventet alder for utskiftning/oppgradering.

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

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

Synlig grunnmurplast omliggende garasjerom er ikke synlig avsluttet med klemlist.

Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

Registrert noe fukt i hjørne i garasjerom på befaringsdagen.

Ukjent om det er benyttet grunnmursplast på dela av grunnmur boligdel som ikke er oppgradert, det var byggetidspunktet varierende praksis, grunnmuren ble den gang normalt innsatt med tjære og steinsatt.

Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Terrenget omkring boligen synes å helle fra grunnmur, det er ikke foretatt måling.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Avdekke grunnmursplast boligdel, montere klemlist.

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

Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament

Det registreres stedvis riss/sprekk i grunnmur, hovedsakelig omliggende garasje.

Riss/avskalling i synlige fuger mellom element, påregnelig med re-sillikoner for hindre lekkasjer.

Stedviss riss/avskalling i smyg/sålebenker.

Noe retningsavvik og kjørespor i gårdsrom av beleggningsstein, kan tilbakeføres til grunnarbeid.

Anbefalte tiltak

Re-sillikonere element.

Utbedres skadet puss/sålebank omliggende kjellervinduer. Bør utbedres i forbindelse med utskiftning av vinduer.

Rom under terreng

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

Yttervegger

Utvendig kledning med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid.

Noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Det registreres stedvis misfarging/ svertesopp i deler av fasader/panel takutstikk.

Museband av varierende alder og stand, stedvis korrodering, samt stedvis manglende.

Registrert museaktivitet på loft. Mangelfull lufting bak deler av kledning. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

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

Stedvis rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning, samt opprette bedre luftning bak deler av kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Stedvis kondensering i sutak, hovedsakelig omliggende avkast for våtrom og kjøkken.

Generelle info:

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

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Nærmere kontroll/utbedring ift. tetthet og isolering av bjelkelag.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, tegn til lekkasjer i skjøter. Ift. alder må det påregnes oppgradering på kortere sikt.

Ukjent om eiendommen har seperatsystem.

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.

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

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

Stedvis "klemte" luftespalter ved takfot loft, manglende ventilering i takutstikk, registrert stedvis kondensering i sutak på loft, hovedsakelig omliggende avskast bad og kjøkken. For videre omtale se "Loft" (konstruksjons oppbygging)

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft.

Taktekking

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Trapp

Innvendig trapp fra byggeåret, tilsynelatende oppgradert i overflater i senere, god stand. Manglende håndløper på vegg. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Nedre del av trapp er lavere en dagens krav til fri høyde på 2m.

Anbefalte tiltak

Sikre trapp iht. dagens krav.

Avløpsrør

Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen avvik registrert på synlig opplegg.

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

Ledningsnett

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

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.

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

Vannledninger

Vannrør med varierende alder, hovedsakelig oppgradert i senere tid.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør og koblinger, ingen registrert lekkasje.

Rør i rør er ikke avsluttet i samleskap med avløp til sluk, iht intensjonen i forskriften.

Samle stokker montert i garasje rom, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Vannrør fra byggeåret 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.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 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

Elektriske anlegget med varierende alder, vesentlig oppgradert i senere tid.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

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

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 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.

Eier opplyser at Lyse har foretatt kontroll av el-anlegget, dokumentasjon ikke fremvist på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Varmepumpe luft til luft, (produksjonsår 2015/2007), varmpumper er ikke funksjonstestet. Ingen avvik opplyst av selgere.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Ukjent om det oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak

Service/vedlikehold av varmepumpe må påregnes.

Nærmere kontroll ift. oljetank.

Varmtvannsbereder: 1999

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Bereder er ikke lekkasje sikret med avrenning til avløp, ift. plassering er det ikke umiddelbar behov for tiltak.

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.

Ventilasjon

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

Det er manglende tilluftspalte ved dører.

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft).

-Registrert kondens/soppdannelser i hjørne på soverom 1.etasje. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering, samt tilluftspalte ved dører for optimal ventilering.

Våtrom: 1 .etasje -Bad/vaskerom

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svulle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning.

-Motfall fra gulv ved dør til sluk under boblekar, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

-Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

- Misfarging/soppdannelser i fuger i dusjnisen.
- Riss/sprekk i sillikonfuge i overgang gulv/vegg ved dør.
- Mindre avskalling i fuge/flis ved innkassing til boblekar, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Rengjøring i fuger i dusjnisen.

Re-sillikonere overgang gulv/vegg ved dør.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt avløp til vaskemaskin og i vegg til servant.

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr i normal stand iht. alder. (boblekar er ikke funksjonstestet.)

Merknader:

- Mindre lekkasje i overgang slange/dusjhode i dusjnisen.
- Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- "treg" oppsamling av vann i sisternen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skifte pakning i overgang slange/dusjhode.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard tilknyttet sisternen.

Nærmere kontroll/utbedring av sflottør/pakning.

Våtrom: Kjeller - Bad Oppsummering av sanitærutstyr

- Soppdannelser i overgang servant/vegg.
- Dusjkaninett er ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Resillikonere overgang servant/vegg.

Oppsummering av ventilasjon

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Ulyd i vifte.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Nærmere kontroll/utbedring av avtrekksvifte.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Lyse.

Parkering

I garasje og på egen gårdsplass (Den ene delen av garasjen nærmest boligvegg er ikke omsøkt og godkjent).

Forsikringsselskap

Tryg

Diverse

Boligen vil ikke bli ytterligere utvasket etter visning.

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen de senere år har vært utleid med den konsekvens at selger kan ha begrenset kunnskap om enkelte forhold i boligen som naturlig kunne blitt oppdaget under normal bruk av bolig. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Vedovn, varmepumpe og elektrisk.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

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 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 23 674

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiing.

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2024, totalt kr 23 674,-. Avgift for 1.termin 2025 på kr 7 118,-

Formuesverdi primær

Kr 925 997

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 703 989

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt, 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 3, bruksnummer 510 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:

1121/3/510:

14.05.1975 - Dokumentnr: 3394 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:39

08.05.2025 - Dokumentnr: 515221 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942

Elektronisk innsendt

14.05.1975 - Dokumentnr: 3394 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1121 Gnr:3 Bnr:39

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt innflyttingstillatelse. 15.08.1977. Denne opplyser at følgende arbeid må utføres før ferdigattest kan utstedes:

1. Rekkverk må settes opp på terrasse utfor stue.
2. Klakkløfting må føres i kanaler over tak.
3. Det må settes opp hovedinngangstrapp. Får trappen 3 eller flere opptrinn, skal den ha solid rekkverk på begge sider.

4. Taknedløp må tilkobles avløp.

Denne innflyttingstillatelse gjelder bare 1 etasje da kjelleren ikke er utført i samsvar med godkjente planer.

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. Tilbygg i 1 etasje mellom den opprinnelig godkjente garasjen og bolig hvor det er satt inn garasjeport er ikke omssøkt og godkjent.

Innredede rom i kjeller til baderom og 2 soverom er ikke omsøkt og godkjent. På tegninger fra byggeår viser disse rom som boder og sport, og bruksendring til boligformål er ikke godkjent. Flere vegger og innvendig trapp mellom hovedetasje og kjeller er også flyttet på i forhold til godkjente tegninger. Tett (ytter)vegg som på godkjente tegninger fra byggeår skiller hobbyrom fra garasjen under terrassedekke er delvis fjernet og opprinnelig hobbyrom er i dag blitt del av garasjen. Dette samsvarer ikke med godkjente tegninger og må anses som ulovlig ombygging som det ikke foreligger tillatelse til.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.08.1977.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Naboeiendom gnr. 3 bnr. 39 har veirett over eiendommen på østsiden av bolig. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Ledningsnett til naboeiendommer går over denne eiendom. For nærmere beskrivelse se vedlagt ledningskart i salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert bustadområde. Kommuneplanen er gjeldende, formål: Bolig.

Kommuneplan Time kommune – Trygg og framtidsretta. Periode: 2018 - 2030

Mot nord grenser eiendommen til en ubebygd tomt (gnr. 3 bnr. 39). Utbygging av denne med bolig må påregnes.

Mot sør (på andre siden av Austbøvegen) grenser eiendommen til en bolig regulert til boligformål (3/247) og til område som i kommuneplanen er regulert til offentlig/privat

tjenesteyting. For nærmere informasjon konf. 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 odel 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.

Boligen vil ikke bli ytterligere utvasket etter visning.

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

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (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))

126 100 (Omkostninger totalt)

142 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

144 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 116 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 132 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 134 800 (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 126 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 retthjelpsforsikring 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag på 1% av salgssum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedsføringspakke kr 24 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. 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

Oscar Omland
Eiendomsmeglerfullmektig
oscar.omland@aktiv.no
Tlf: 981 02 088

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

23.05.2025

Velkommen til Austbøvegen 5A!

Presenteres av Oscar Omland.

Velkommen inn!

Innhold:

1.etg: Entré / gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom

Underetasje: Vaskerom / kjellerinngang,
bad (ikke godkjent), 2 boder (innredet til soverom,
men ikke godkjent) og verksted / hobbyrom





Stue med store vindu slipper inn masse naturlig dagslys.



Stuen er utstyrt med parkett, vedovn og varmepumpe.



Stuen er romslig og har mulighet for flere sittegrupper.



Fra stuen og kjøkkenet er det direkte utgang til terrassen.



Stuen er delvis adskilt fra kjøkkenet.



God og naturlig plass til spisebord.



Stort og fint kjøkken fra Crown Imperial med masse skap- og skuffeplass.



Stort integrert kjøle- og fryseskap og varmeovner.





Stort helfliset bad med varme i gulv.



Utstyrt med vegghengt toalett, boblebad, vask i servant og dusjhjørne.



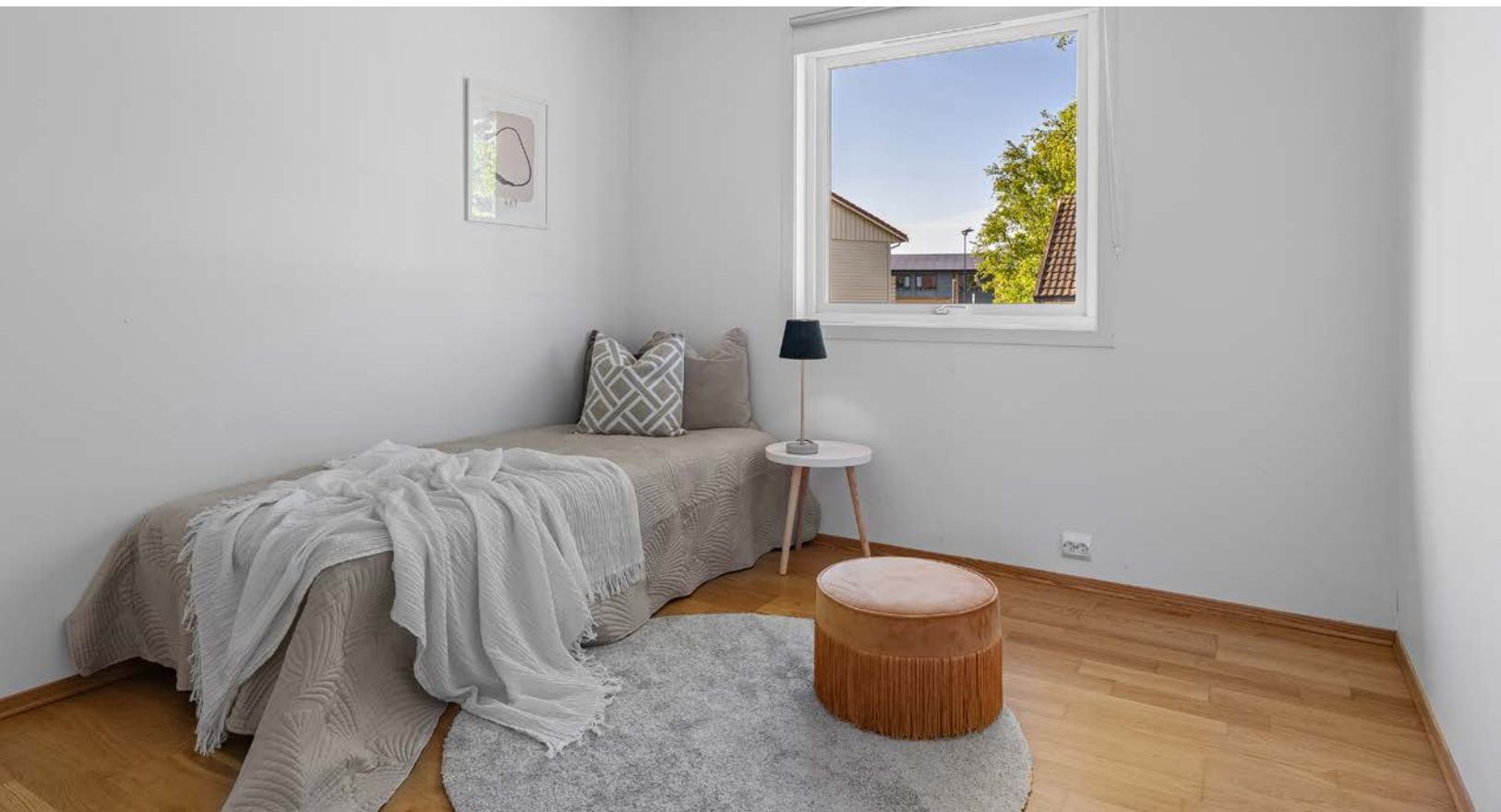
Badet har masse skap- og skuffeplass.



Et stort og behagelig boblebad.



Hovedsoverom med direkte utgang til balkong og garderobe.



Soverom 2 med god plass til garderobeskap.



Plantegningen er ikke måltbar, noe avvik kan forekomme.

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



Vaskerom med kjøkkenutstyr og flislagt gulv.



Et praktisk rom med egen kjellerinngang og varmekabler i gulv.



Innredet som soverom, men ikke godkjent soverom.



Innredet som soverom, men ikke godkjent soverom.



Utstyrt med vask i servant, toalett og dusjkabinett.



Innredet som bad men ikke godkjent.



Stort verksted/hobbyrom i kjeller med egen port.



Verkstedet har direkte tilgang til boligen gjennom brannndør. (fjerning av vegg mellom garasje hvor bil står og rom beskrevet som «hobbyrom» på godkjente tegninger er ikke godkjent)



Plantegningen er ikke målbart, noe avvik kan forekomme.

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



Boligen har egen solrik hage vendt mot vest.



Sentrumsnær beliggenhet.



Utstyrt med garasje.



Terrassen er solrik og vendt mot vest.

Stor terrasse med god plass
til flere sittegrupper og grill!



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250193	
Selger 1 navn	
Stian Søhol Henriksen	
Gateadresse	
Austbøvegen 5A	
Poststed	Postnr
BRYNE	4340
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1403250193

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

Beskrivelse

Renover Bygget nytt 2013

Initialer selger: SSH

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Revet og bygget Nytt bad 2013 Rørarbeid Ganddal Rør

Arbeid utført av

Stensland Bygg Hoved Entreprenør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt Bad 2013

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

Renovert hoved etg Bad / Kjøkken 2013

Arbeid utført av

Ganddal Rør

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Drenering rundt hus er fikset i to forskjellige perioder Fra garasje og i hage på baksiden før jeg kjøpte huset. fra kjelleringang til garasje kjeller drenert i 2014 av meg

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vann lekkasje fra Terrasse og inn i stue Utbedret i 2013 Ny takteking

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

Beskrivelse

Pipe har flass på øvre del Feie luke rustet fast

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Råteskader utbedret 2013 funnet ein dø mus på loft ved renovering av bolig 2013

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bekjempet i 2019

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 faglært

Beskrivelse

Byttet ut de meste av det elektriske under renovering 2013

Arbeid utført av

Hvoed entreprenør Stensland Bygg

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

☐ Nei ☒ Ja

Document reference: 1403250193

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontrolert av Lyse

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

Beskrivelse

Drenering fra kjellertrapp til nedre garasje gjort av huseiger Drenering fra garasje/kjeller til øvre garasje utført før selgers kjøpte huset

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Renovert hus 2013 Byttet vinduer hoverd etg Revet terrasse. Ny takteking 2013 (firma) bygget ny terrasse av huseiger 2017

Arbeid utført av

Hoved entrepenør Stensland Bygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nabo har veirett over tomta

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nærmeste nabo har tinglyst veirett over tomta

Document reference: 1403250193

Tilleggskommentar

Huset har vært utleid de siste 5 åra Stor renovering av hoved etg 2013 VV hoved etg 300L VV kjeller 200L montert inn digital vannmåler fra time kommune

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: 1403250193

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
stian Henriksen	196c90e08b147f0f9ba09 5b9c60ce3d5083ffb12	15.05.2025 19:57:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250193

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

Austbøvegen 5 A 4340 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1977

BRA: 281 m²

BRA-i: 242 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

7

TG-2

20

TG-3

8

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/31560>

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

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler på deler av murer. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Sig/retningsavvik i mur omliggende kjellertrapp og kubbemur mot sør.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong vest oppført i betong/overliggende garasjerom. Tekking, oppbrett av tekking er ikke kontrollerte grunnet overliggende terrasse platting. Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord/rekkverk, behov for overflatebehandling. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner som står i og nære tekkingen.

Balkong sør oppført i betong.

Råte/retningsavvik i rekkverk. Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde, eller avstand på spiler. Tg:3 Stedvis avskalling i underliggende betongdekke, synlig korrodering i armering.

Anbefalte tiltak

Rekkverk balkong sør må skiftes.

Balkong behandles og pusses underside. Anbefaler montering av tekking.

Generell overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, hovedsakelig skiftet 2007/2013/2014.

-Registrert råte/skader/svelling i kjellerdør, terrassedør 1.etasje. samt store deler av vinduer kjeller/1.etasje vest.

-Svelling og utslag på fukt i vindusforing på soverom kjeller sør. Riss/bom i utvendig sålebank.

-Mindre svelling i vindusforing på bad 1. etasje, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

-Svelling/krakelering i vinduforing og foring til balkongdør på soverom 1. etasje, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

-Fuktutslag i vindusforing på mindre soverom 1. etasje.

-Defekt vindu i garasjerom.

-Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.

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

Utskifting av enkelte ytterdører/vinduer pga. skade/slitasje må påregnes på kortere sikt.
Generell smøring/behandling av beslag/hengsler.
Overflatebehandlinger må påregnes.
Skifte skadet vindusforinger ved skifte av vinduer.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 20 mm avvik på total planhet, og 15 mm på lokal planhet(2m)

Merknader overflater:

- Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.
- Stedvis bruksmerker, gliper og falming i toppdekke, påregnelig normalt ift. alder.
- Registrert svelling/skadet parkett omliggende terrassedør 1. etasje vest, dette skyldes uttett/skadet dør. Påregnelig med oppgradering.
- Registrert fuktmerker omliggende stikk på same vegg, ukjent om dette kan tilbakeføres til dør, eller pipeløp. Nærmere kontroll anbefales.
- "Bom" mangelfull dekning/heft av fliselim under flis i entre/kjøkken i kjeller. Fliser er noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.
- Stedvis brukslitasje, riss i vegg overflater, ikke nærmere beskrevet i rapport.
- Registrert kondens/soppdannelser i hjørne på soverom 1.etasje. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig.

Anbefalte tiltak

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.
Skifte toppdekke i stue/kjøkken, dette bør utføres ved skifte av terrassedør.
Nærmere kontroll av tetthet omliggende pipeløp, samt overgang balkong/husvegg.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Kjeller - Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade."

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Under 10 000

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

-Riss/sprekk/avskalling i pipeløp, fare for lekkasjer ved manglende tiltak.
Anbefaler montering av heldekkende beslag. Normal kostnad er +- 10 000,-
-Krav til høyde skorstein over tak er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Montere pipebeslag over tak.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Utvendig trapp

Oppsummering

Sprekk/avskalling i flislagt trapp ved entre 1. etasje. Trapp mangler rekkverk.
Deler av rekkverk til kjellertrapp er lav ift. dagen krav til høyde.
Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Utbedre overflater, montere rekkverk.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering med varierende alder, hovedsakelig oppgradert. Det bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).
Det stedvis salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.
Iht. alder nærmer drenering fra byggeår seg forventet alder for utskiftning/oppgradering.

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

Synlig grunnmurplast omliggende garasjerom er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg. Registrert noe fukt i hjørne i garasjerom på befaringsdagen.

Ukjent om det er benyttet grunnmursplast på dela av grunnmur boligdel som ikke er oppgradert, det var byggetidspunktet varierende praksis, grunnmuren ble den gang normalt innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Terrenget omkring boligen synes å helle fra grunnmur, det er ikke foretatt måling.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.
Avdekke grunnmursplast boligdel, montere klemlist.
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis riss/sprekk i grunnmur, hovedsakelig omliggende garasje.
Riss/avskalling i synlige fuger mellom element, påregnelig med re-sillikoner for hindre lekkasjer.
Stedviss riss/avskalling i smyg/sålebenker.
Noe retningsavvik og kjørespor i gårdsrom av beleggningsstein, kan tilbakeføres til grunnarbeid.

Anbefalte tiltak

Re-sillikonere element.

Utbedres skadet puss/sålebank omliggende kjellervinduer. Bør utbedres i forbindelse med utskiftning av vinduer.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu.

Anbefalte tiltak

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

Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid.

Noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Det registreres stedvis misfarging/ svertesopp i deler av fasader/panel takutstikk.

Museband av varierende alder og stand, stedvis korrodering, samt stedvis manglende. Registrert museaktivitet på loft.

Mangelfull lufting bak deler av kledning. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

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

Stedvis rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning, samt opprette bedre luftning bak deler av kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Stedvis kondensering i sutak, hovedsakelig omliggende avkast for våtrom og kjøkken.

Generelle info:

Yttertak mot kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

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

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

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Nærmere kontroll/utbedring ift. tetthet og isolering av bjelkelag.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, tegn til lekkasjer i skjøter. Ift. alder må det påregnes oppgradering på kortere sikt.

Ukjent om eiendommen har seperatsystem.

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.
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.
Stedvis "klemte" luftespalter ved takfot loft, manglende ventilering i takutstikk, registrert stedvis kondensering i sutak på loft, hovedsakelig omliggende avskast bad og kjøkken.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjons oppbygging)

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft.

Taktekking

Oppsummering

Taket er dekket med takstein fra byggeåret, og papptekking fra ved tilbygg, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, tilsynelatende oppgradert i overflater i senere, god stand.
Manglende håndløper på vegg.
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
Nedre del av trapp er lavere en dagens krav til fri høyde på 2m.

Anbefalte tiltak

Sikre trapp iht. dagens krav.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Ledningsnett

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

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør med varierende alder, hovedsakelig oppgradert i senere tid.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør og koblinger, ingen registrert lekkasje.

Rør i rør er ikke avsluttet i samleskap med avløp til sluk, iht intensjonen i forskriften. Samle stokker montert i garasje rom, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Vannrør fra byggeåret 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.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 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, vesentlig oppgradert i senere tid.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

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

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.

Eier opplyser at Lyse har foretatt kontroll av el-anlegget, dokumentasjon ikke fremvist på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft, (produksjonsår 2015/2007), varmpumper er ikke funksjonstestet.

Ingen avvik opplyst av selgere.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Ukjent om det oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak

Service/vedlikehold av varmepumpe må påregnes.
Nærmere kontroll ift. oljetank.

Varmtvannsbereder: 1999

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.
Bereder er ikke lekkasje sikret med avrenning til avløp, ift. plassering er det ikke umiddelbar behov for tiltak.

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.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Det er manglende tilluftspalte ved dører.

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft).

-Registrert kondens/soppdannelser i hjørne på soverom 1.etasje. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering, samt tilluftspalte ved dører for optimal ventilering.

Våtrom: 1.etasje - Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskifting.

-Motfall fra gulv ved dør til sluk under boblekar, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

-Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

-Misfarging/soppdannelser i fuger i dusjnisen.

-Riss/sprekke i sillikonfuge i overgang gulv/vegg ved dør.

-Mindre avskalling i fuge/flis ved innkassing til boblekar, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Rengjøring i fuger i dusjnisen.

Re-sillikonere overgang gulv/vegg ved dør.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt avløp til vaskemaskin og i vegg til servant.

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr i normal stand iht. alder. (boblekar er ikke funksjonstestet.)

Merknader:

-Mindre lekkasje i overgang slange/dusjhode i dusjnisjen.

-Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

-"treg" oppsamling av vann i sisternen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skifte pakning i overgang slange/dusjhode.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard tilknyttet sisternen.

Nærmere kontroll/utbedring av sflottør/pakning.

Våtrom: Kjeller - Bad

Oppsummering av sanitærutstyr

-Soppdannelser i overgang servant/vegg.

-Dusjkaninett er ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Resillikonere overgang servant/vegg.

Oppsummering av ventilasjon

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Ulyd i vifte.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Nærmere kontroll/utbedring av avtrekksvifte.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

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

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Målt høyd epå soverom i kjeller ca 1,45m

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

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

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

Det er ikke gasstett dør mellom garasje og bolig, og det er ikke etablert sluse med undertrykk.

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

Eldre brannslukningsapparat

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.5.2025

Rapportdato
22.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Stian Søhol Henriksen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

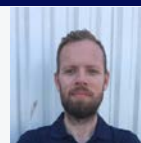
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Skjeggkre opplyst registrert og bekjempet i 2019. Konferer med eier ift. benyttet tiltak.

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 enkelte 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 oljetank på eiendommen, anbefaler nærmere kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse: **Austbøvegen 5 A, 4340 Bryne**

Kommunenr: **1121**

Gårdsnr: **3**

Bruksnr: **510**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1977 - lht. innflyttingsløyve.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i betongelement.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.
Betongdekke og tre bjelkelag mellom etasjer.
Valmet saltak i tre som er tekket med betongtakstein, med flatt tekket tretak mellom bolig og garasje.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen med varierende alder og stand, stedvis oppgradert i senere tid.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og brukslitasje.
Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. Konferer med selger for nærmere informasjon.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	104	104	0	0	46
Kjeller	138	138	0	0	0
Garasje	39	0	39	0	0
Totalt m²	281	242	39	0	46

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	104	104	0	Entre/gang, 2 soverom, stue/spisestue/kjøkken og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	138	48	90	Entre/gang/kjøkken, 2 soverom, og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Garasje rom og bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	39	0	39		Garasje rom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	281	152	129		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong - 5 m² - TBA

Balkon over garasje - 41 m² - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplysning gitt i egenerklæring: "Drenering rundt hus er fikset i to forskjellige perioder Fra garasje og i hage på baksiden før jeg kjøpte huset. fra kjelleringang til garasje kjeller drenert i 2014 av meg" "Drenering fra kjellertrapp til nedre garasje gjort av huseiger Drenering fra garasje/kjeller til øvre garasje utført før selgers kjøpte huset"	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Drenering med varierende alder, hovedsakelig oppgradert. Det bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det stedvis salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Iht. alder nærmer drenering fra byggeår seg forventet alder for utskifting/oppgradering. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Synlig grunnmurplast omliggende garasjerom er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg. Registrert noe fukt i hjørne i garasjerom på befaringsdagen. Ukjent om det er benyttet grunnmursplast på dela av grunnmur boligdel som ikke er oppgradert, det var byggetidspunktet varierende praksis, grunnmuren ble den gang normalt innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Terrenget omkring boligen synes å helle fra grunnmur, det er ikke foretatt måling. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.
Avdekke grunnmursplast boligdel, montere klemlist.
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.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Annet

Betongelement.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres stedvis riss/sprekk i grunnmur, hovedsakelig omliggende garasje.
Riss/avskalling i synlige fuger mellom element, påregnelig med re-sillikoner for hindre lekkasjer.
Stedvis riss/avskalling i smyg/sålebenker.
Noe retningsavvik og kjørespor i gårdsrom av beleggningsstein, kan tilbakeføres til grunnarbeid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Re-sillikonere element.
Utbedres skadet puss/sålebenk omliggende kjellervinduer. Bør utbedres i forbindelse med utskiftning av vinduer.



6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker.
Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

Rekkverk mangler på deler av murer. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Sig/retningsavvik i mur omliggende kjellertrapp og kubbemur mot sør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



6.4 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?	Ja
Oppsummering av rom under terreng TG-2	
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ventilering av rom med spalteventiler i vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Opprette bedre ventilering i bolig generelt.	

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at det oppstod lekkasje i overgang balkong og inn i stue i 2013. Ny tekking opplyst montert i den forbindelse. Konferer med eier for nærmere informasjon.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart



Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Balkong vest oppført i betong/overliggende garasjerom.
Tekking, oppbrett av tekking er ikke kontrollerte grunnet overliggende terrasse platting.
Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord/rekkverk, behov for overflatebehandling.
Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner som står i og nære tekkingen.

Balkong sør oppført i betong.
Råte/retningsavvik i rekkverk. Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, eller avstand på spiler. Tg:3
Stedvis avskalling i underliggende betongdekke, synlig korrodering i armering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk balkong sør må skiftes.
Balkong behandles og pusses underside. Anbefaler montering av tekking.
Generell overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører med varierende alder, hovedsakelig skiftet 2007/2013/2014.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer og dører med varierende alder, hovedsakelig skiftet 2007/2013/2014.

-Registrert råte/skader/svelling i kjellerdør, terrassedør 1.etasje. samt store deler av vinduer kjeller/1.etasje vest.

-Svelling og utslag på fukt i vindusforing på soverom kjeller sør. Riss/bom i utvendig sålebank.

-Mindre svelling i vindusforing på bad 1. etasje, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

-Svelling/krakelering i vinduforing og foring til balkongdør på soverom 1. etasje, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

-Fuktutslag i vindusforing på mindre soverom 1. etasje.

-Defekt vindu i garasjerom.

-Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.

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

Utskifting av enkelte ytterdører/vinduer pga. skade/slitasje må påregnes på kortere sikt.

Generell smøring/behandling av beslag/hengsler.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Skifte skadet vindusforinger ved skifte av vinduer.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.7 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja



Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid.
Noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Det registreres stedvis misfarging/ svertesopp i deler av fasader/panel takutstikk.
Museband av varierende alder og stand, stedvis korrodering, samt stedvis manglende. Registrert museaktivitet på loft.
Mangelfull lufting bak deler av kledning. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

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

Stedvis rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning, samt opprette bedre luftning bak deler av kledning.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Kaldtloft

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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Stedvis kondensering i sutak, hovedsakelig omliggende avkast for våtrom og kjøkken.

Generelle info:

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



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.
Nærmere kontroll/utbedring ift. tetthet og isolering av bjelkelag.

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp av plast, tegn til lekkasjer i skjøter. Ift. alder må det påregnes oppgradering på kortere sikt. Ukjent om eiendommen har seperatsystem. 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. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Valmet tak
Inspisert fra	Fra bakken, På tak
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?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder. Stedvis "klemte" luftespalter ved takfot loft, manglende ventilering i takutstikk, registrert stedvis kondensering i sutak på loft, hovedsakelig omliggende avskast bad og kjøkken. For videre omtale se "Loft" (konstruksjons oppbygging)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft.	

6.11 Taktekking



Type tekking Betongstein, Annet

Inspisert fra På tak, Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Ja

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av takteking

TG-2

Taket er tekkt med takstein fra byggeåret, og papptekking fra ved tilbygg, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Type Oppforet tregulv på betongdekke, Støpt gulv på grunn

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 20 mm avvik på total planhet, og 15 mm på lokal planhet(2m)

Merknader overflater:

- Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.
- Stedvis bruksmerker, gliper og falming i toppdekke, påregnelig normalt ift. alder.
- Registrert svelling/skadet parkett omliggende terrassedør 1. etasje vest, dette skyldes utett/skadet dør. Påregnelig med oppgradering.
- Registrert fuktmerker omliggende stikk på same vegg, ukjent om dette kan tilbakeføres til dør, eller pipeløp. Nærmere kontroll anbefales.
- "Bom" mangelfull dekning/heft av fliselim under flis i entre/kjøkken i kjeller. Fliser er noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.
- Stedvis brukslitasje, riss i vegg overflater, ikke nærmere beskrevet i rapport.
- Registrert kondens/soppdannelser i hjørne på soverom 1.etasje. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag. Skifte toppdekke i stue/kjøkken, dette bør utføres ved skifte av terrassedør. Nærmere kontroll av tetthet omliggende pipeløp, samt overgang balkong/husvegg.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.14 Kjøkken: 1. etasje



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-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre benkeplate.
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.
Merknad:
-Mindre svelling i parkett for fryseskap, ingen registrert fukt ved overflatemåling.
-Enkelte håndtak behøver etterstramming.

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 tilfredstillende ved enkel test.

6.15 Kjøkken: Kjeller



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-1

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og svart laminert benkeplate.
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.
Merknad:

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 waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen.	
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?	Ja
Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Målt høyd epå soverom i kjeller ca 1,45m Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Det er ikke gasstett dør mellom garasje og bolig, og det er ikke etablert sluse med undertrykk.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Eldre brannslukningsapparat	

6.17 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

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 fra byggeåret, tilsynelatende oppgradert i overflater i senere, god stand.
Manglende håndløper på vegg.
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
Nedre del av trapp er lavere en dagens krav til fri høyde på 2m.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sikre trapp iht. dagens krav.

6.18 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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, ingen avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. 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. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6:19 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør med varierende alder, hovedsakelig oppgradert i senere tid. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberrør og koblinger, ingen registrert lekkasje. Rør i rør er ikke avsluttet i samleskap med avløp til sluk, iht intensjonen i forskriften. Samle stokker montert i garasje rom, ingen umiddelbar behov for tiltak. -Vannrør fra byggeåret 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. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 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.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Store deler av el-anlegget opplyst skiftet i forbindelse med renovering i 2013.	
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?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Elektriske anlegget med varierende alder, vesentlig oppgradert i senere tid.
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).
Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

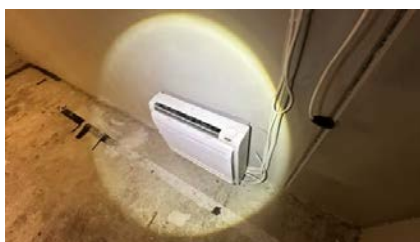
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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 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.

Eier opplyser at Lyse har foretatt kontroll av el-anlegget, dokumentasjon ikke fremvist på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

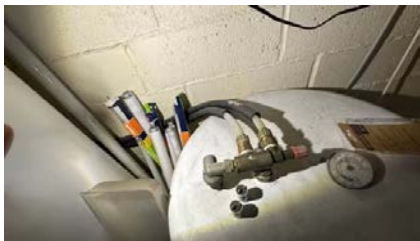
Oppsummering av varmesentral**TG-2**

Varmepumpe luft til luft, (produksjonsår 2015/2007), varmpumper er ikke funksjonstestet.
Ingen avvik opplyst av selgere.
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Ukjent om det oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service/vedlikehold av varmpumpe må påregnes.
Nærmere kontroll ift. oljetank.



Plassering bereder	
Garasjerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1999	
Størrelse	
Ca 200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	
TG-2	
Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid. Bereder er ikke lekkasje sikret med avrenning til avløp, ift. plassering er det ikke umiddelbar behov for tiltak.	
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.	



6.23 Varmtvannsbereder: 2013



Plassering bereder

Garasjerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2013

Størrelse

287L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

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

Berederen fra 2013.

Bereder er ikke lekkasje sikret med avrenning til avløp, ift. plassering er det ikke umiddelbar behov for tiltak.

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.

6.24 Ventilasjon

Type ventiler

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Det er manglende tilluftspalte ved dører.

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft).

-Registrert kondens/soppdannelser i hjørne på soverom 1.etasje. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering, samt tilluftspalte ved dører for optimal ventilering.

6.25 Våtrom: 1 .etasje - Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Utstyr: Boblekar, dusjnise, servant i innredning, vegg hengt toalett og vannuttak for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.
Ca 27 mm fall fra topp terskel til topp slukrist under boblekar.
Ca 44 mm fall fra topp terskel til topp slukrist i dusj.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Våtrom opplyst renoverert i 2013
Stensland Bygg
Ganddal rør

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Flislagte overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Karmist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskifting. -Motfall fra gulv ved dør til sluk under boblekar, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak. -Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak. -Misfarging/soppdannelser i fuger i dusjnisen. -Riss/sprekk i sillikonfuge i overgang gulv/vegg ved dør. -Mindre avskalling i fuge/flis ved innkassing til boblekar, ingen umiddelbar behov for tiltak. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Rengjøring i fuger i dusjnisen. Re-sillikonere overgang gulv/vegg ved dør.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt avløp til vaskemaskin og i vegg til servant. Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Boblekar, dusjnise, servant i innredning, vegg hengt toalett og vannuttak for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr i normal stand iht. alder. (boblekar er ikke funksjonstestet.) Merknader: -Mindre lekkasje i overgang slange/dusjhode i dusjnisen. -Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. -"treg" oppsamling av vann i sisternen.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Skifte pakning i overgang slange/dusjhode. Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard tilknyttet sisternen. Nærmere kontroll/utbedring av sflottør/pakning.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone, Det måles et fukttinnhold som er under fargrensene for utvikling av skader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.26 Våtrom: Kjeller - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, sokkel flis og malt glass fiberstrier på vegg. Utstyr: Dusjkabinett, servant og toalett. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 48 mm fall fra topp terskel til topp slukrist.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade."	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	Under 10 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjkabinett, servant og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
-Soppdannelser i overgang servant/vegg. -Dusjkaninett er ikke funksjonstestet.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Resillikonere overgang servant/vegg.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test. Ulyd i vifte.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Nærmere kontroll/utbedring av avtrekksvifte.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.27 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med profiler/slett utførelse. Dører i 1 .etasje skiftet i forbindelse med renovering i 2013. Normal slitasje i overflater og låskasser. Merknader: -Enkelte dører i bolig behøver mindre justeringer. -Mindre skade i dørblad i bad kjeller. - Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindrer luft utveksling, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

6.28 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur av betongblokker og plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Valmet saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Aluminiums port m/port åpner. Ikke funksjonstestet.

Merknader:

- Stedvis saltutslag i gul og ringmur.
- Råte/slitt kledning mot vest.
- Bøyde skinne til garasjeport.
- Råte i yttervegg/innfesting ved garasjeport.
- Det mangler panel/inndekning over port.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.
Vedlikehold og levetid som bolig førøvig.

6.29 Øvrig: Skorstein over tak

Beskrivelse

Element pipe m/ildsted i stue 1. etasje.

Merknader innvendig:

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. For å tilfredsstille krav anbefales det å montere ildfast stein i sotluke.

Oppsummering av øvrig

TG-3

- Riss/sprekk/avskalling i pipeløp, fare for lekkasjer ved manglende tiltak.
- Anbefaler montering av heldekkende beslag. Normal kostnad er +- 10 000,-
- Krav til høyde skorstein over tak er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere pipebeslag over tak.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.30 Øvrig: Utvendig trapp



Beskrivelse

Utvendig trapp

Oppsummering av øvrig

TG-3

Sprekk/avskalling i flislagt trapp ved entre 1. etasje. Trapp mangler rekkverk.
Deler av rekkverk til kjellertrapp er lav ift. dagen krav til høyde.
Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre overflater, montere rekkverk.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.31 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

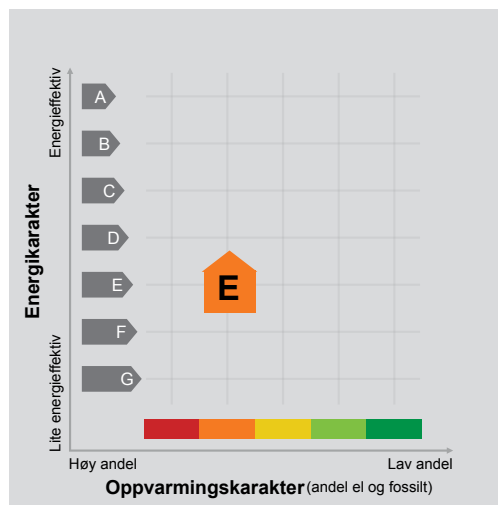
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Austbøvegen 5A
Postnummer	4340
Sted	BRYNE
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	510
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	171743567
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-122035
Dato	18.05.2025



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

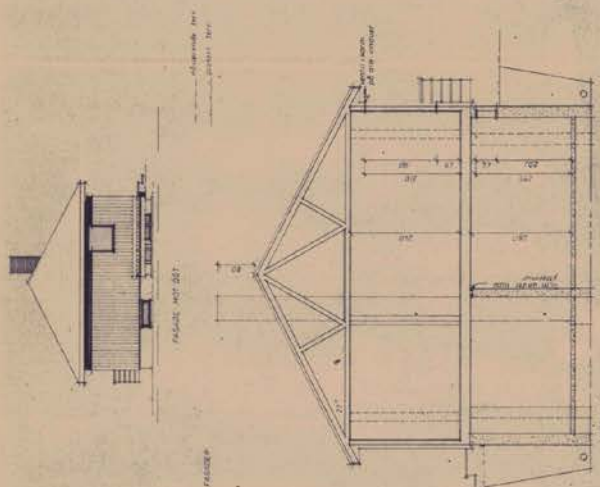
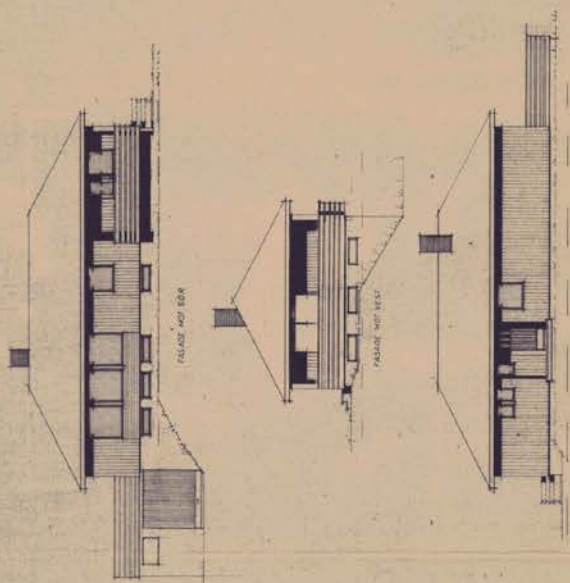
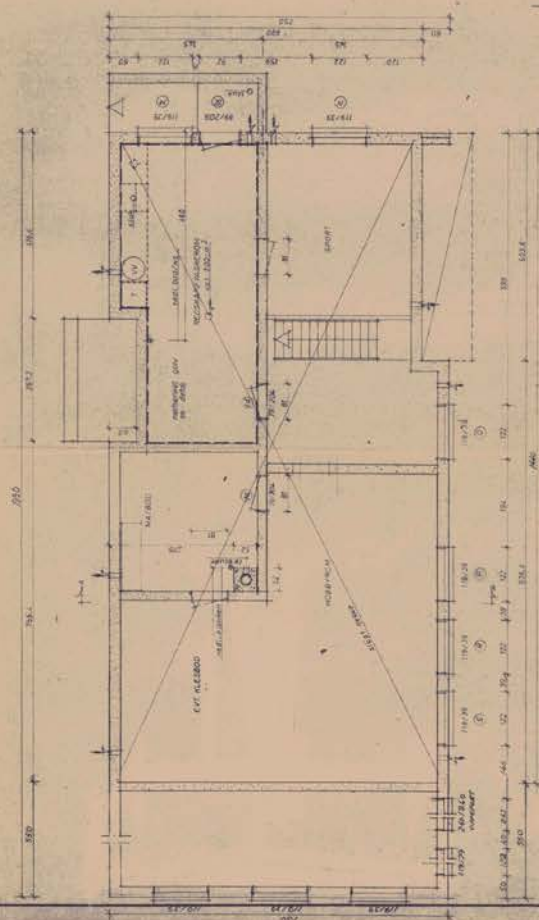
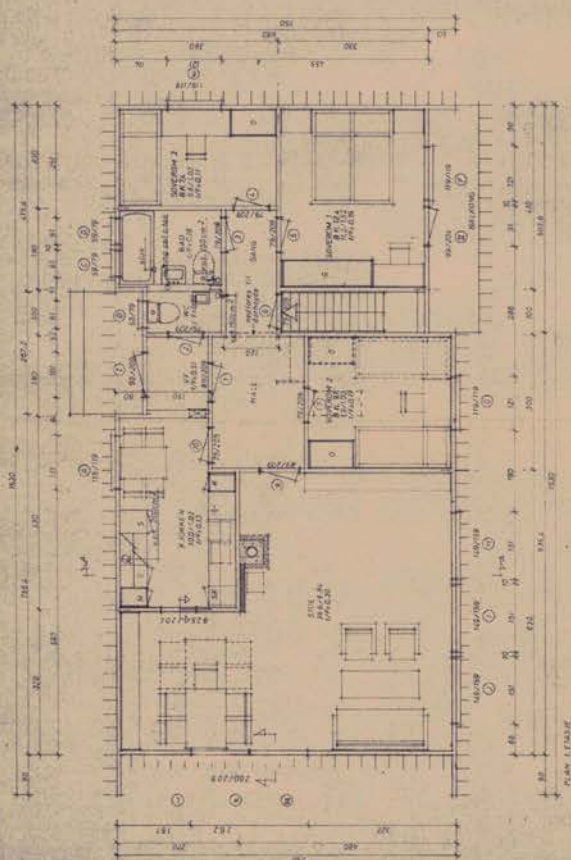
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

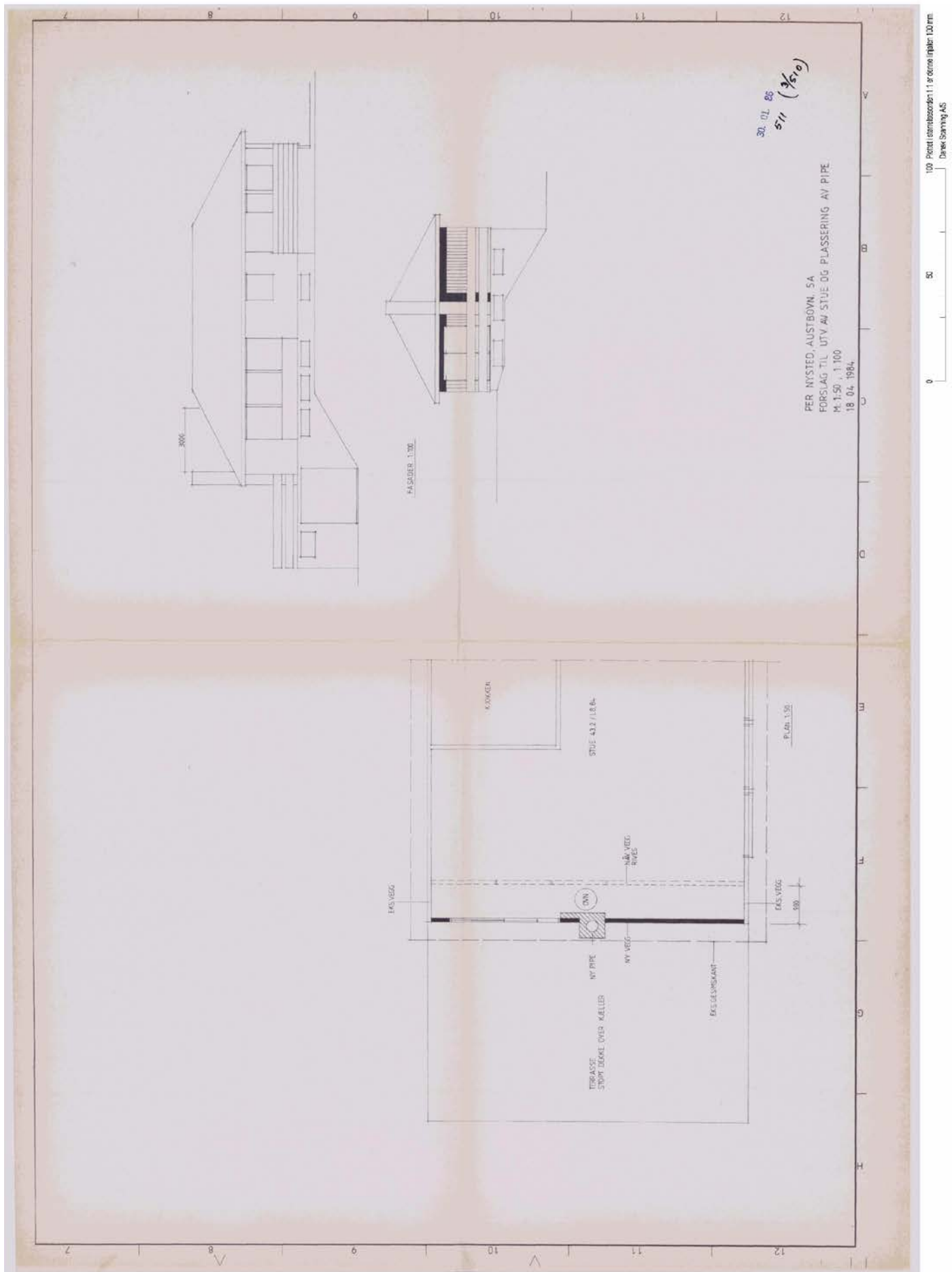
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

[illegible]



Odd Asle Haugland
Austbøvegen 5

4340 BRYNE

Innflyttingsløyve, Jfr. § 99 i bygningslova.

I høve synfaring den 8/8-77 gjev ein med dette løyve
til innflytting i nybygget Dykkar på gnr. 3 bnr. 510

Før ein kan gje ferdigattest, må følgjande arbeid som står
att utførast:

1. Rekkverk må settes opp på terrasse utfor stue.
2. Kloakklufting må føres i kanal over tak.
3. Det må settes opp hovedinngangstrapp. Før trappen 3 eller flere
opptrinn, skal den ha solid rekkverk på begge sider.
4. Taknedløp må tilkobles avløp.

Denne innflyttingstillatelse gjelder bare 1. etasje da kjøleren
ikke er utført i samsvar med godkjente planer.

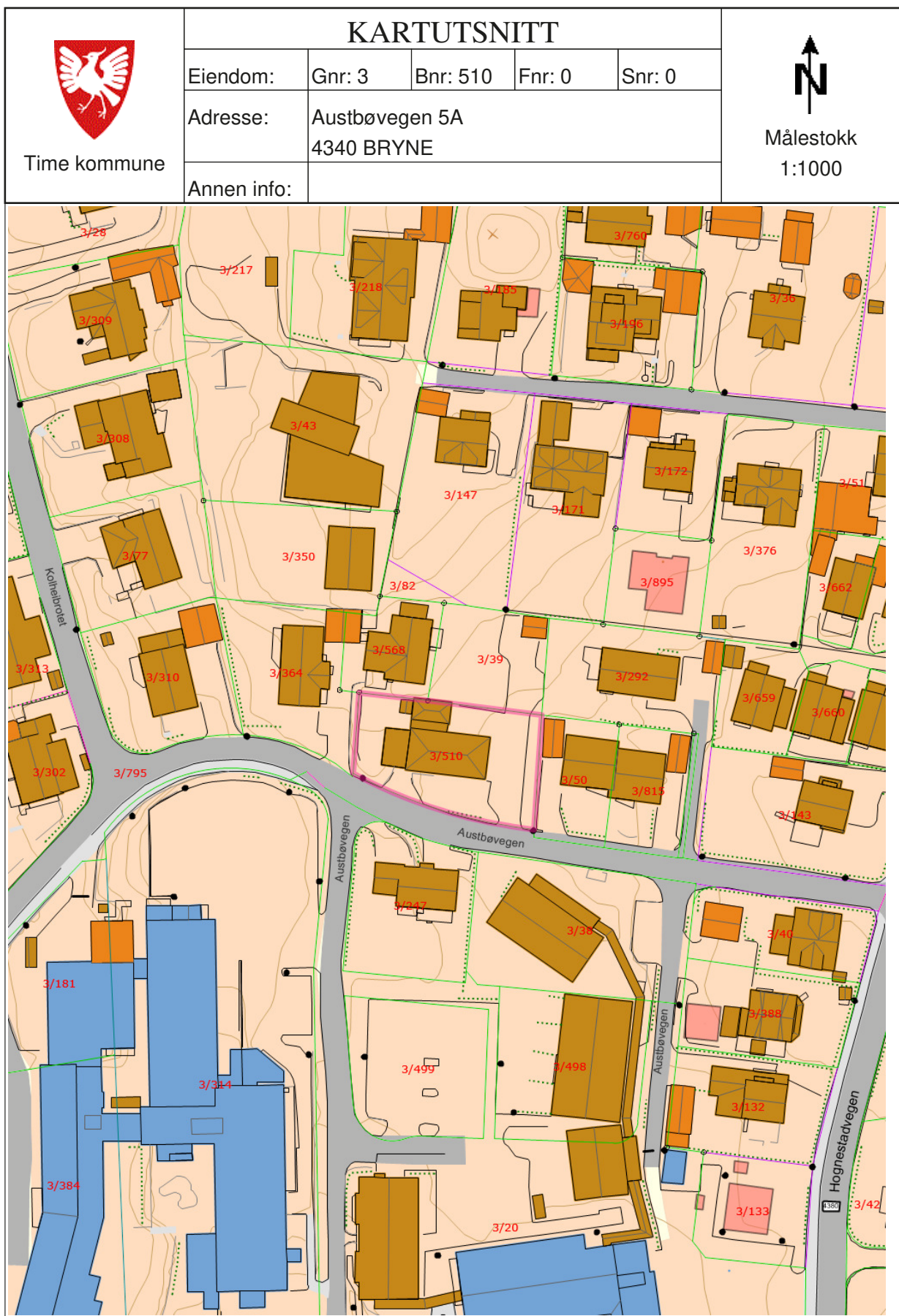
Musar. skilt nr. 5 kan hentast på teknisk etat.

Gjenpart til: Brødr. Hetland A/S, Bryne

Bryne, den 15/8 -19 77.

For bygningssjefen

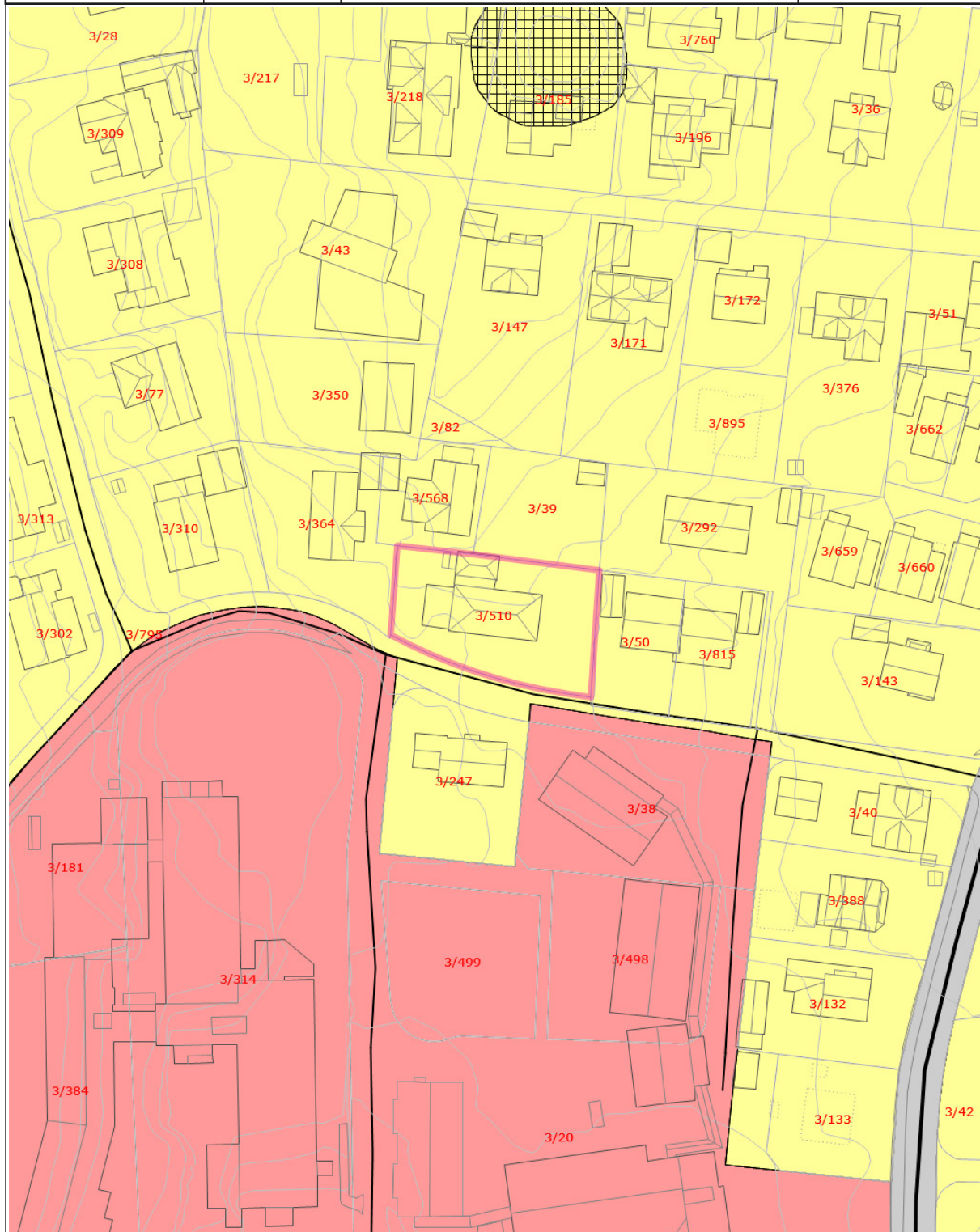
Leif M. Johannessen
-bygningssjefen-



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Hekk
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Trase
⚑ Flaggstang	⊙ Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
 Teiggrense nøyaktighet (14 - 30 cm)	 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	 Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 Trapp
 Byggetiltak	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
Eiendom	 Gang- og sykkelveg	 Veg
✕ Toppunkt	 Høydekurve	 Bebyggd område
 Annet		

 Time kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 3	Bnr: 510	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Austbøvegen 5A 4340 BRYNE				
	Annen info:					



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Byggetiltak	 Udefinert bygning
 Bygning	 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve
 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsteig	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for båndleggingssoner
 Båndlegging etter lov om kulturminner	 Boligbebyggelse	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Veg	 KpOmråde	

Nabolagsprofil

Austbøvegen 5A - Nabolaget Kolheia/Håland - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



Offentlig transport

Bryne stasjon Linje 50, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 62, N94	9 min 0.8 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	11 min 0.9 km
Stavanger Sola	33 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	36 min 29.8 km

Skoler

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	13 min 1.2 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	6 min 1.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Bryne - Rådhuset	13 min
Uno-X Bryne	14 min



Kvalitet på skolene

Bra 72/100



Opplevd trygghet

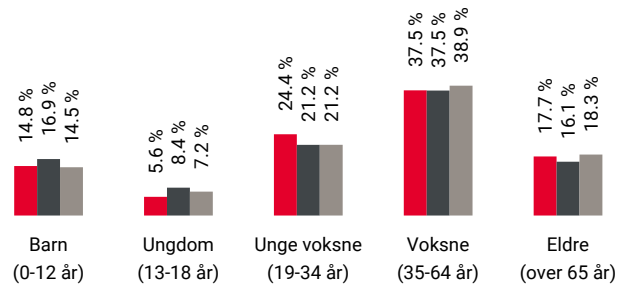
Veldig trygt 69/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolheia/Håland	660	297
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Austbø barnehage (1-5 år) 73 barn	2 min 0.2 km
Espira Ree barnehage (0-5 år) 91 barn	4 min 0.3 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Bryne Torg	9 min
Joker Brustadbua Bryne Søndagsåpent	12 min 1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 82/100



Gateparkering

Lett 81/100



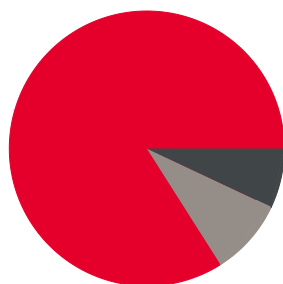
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100

Sport

⚽ Bryne skule	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.6 km	
⚽ Jærhallen	7 min	🚶
Fotball	0.7 km	
🚴 SATS Bryne	5 min	🚶
🚴 Robust Trening Bryne	10 min	🚶

Boligmasse

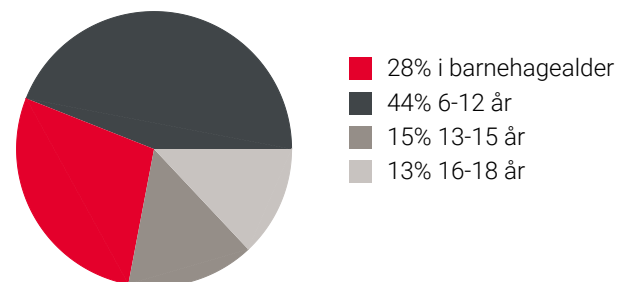


84% enebolig
7% rekkehus
9% annet

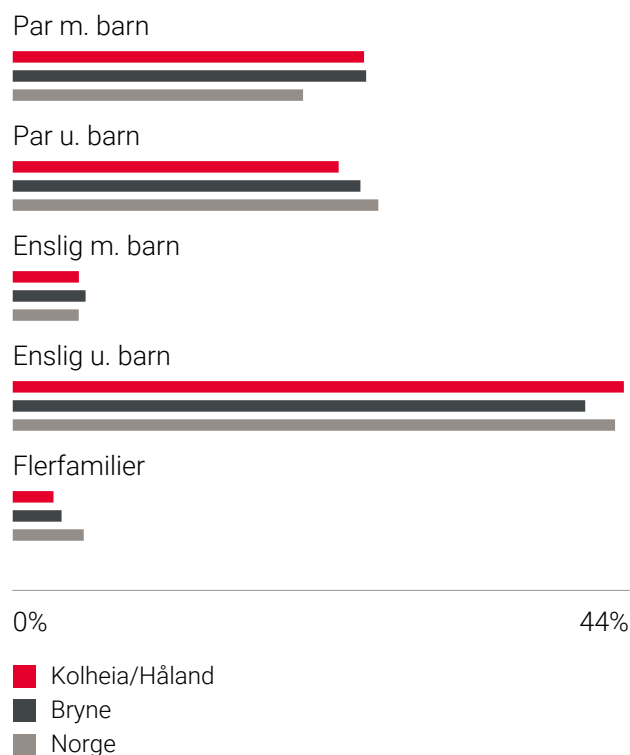
Varer/Tjenester

📦 Blå på Bryne	10 min	🚶
🏪 Apotek 1 Viben	12 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

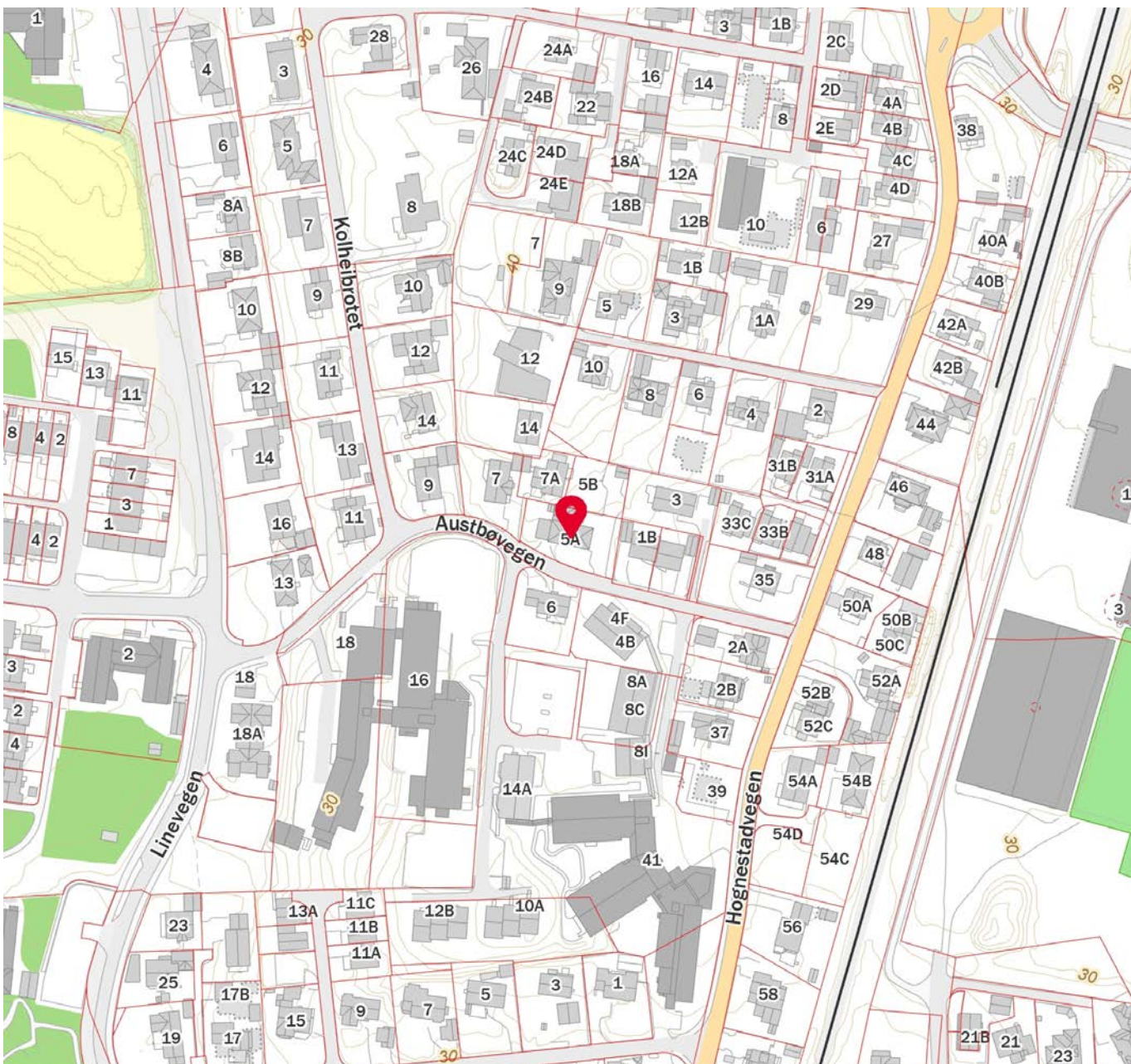
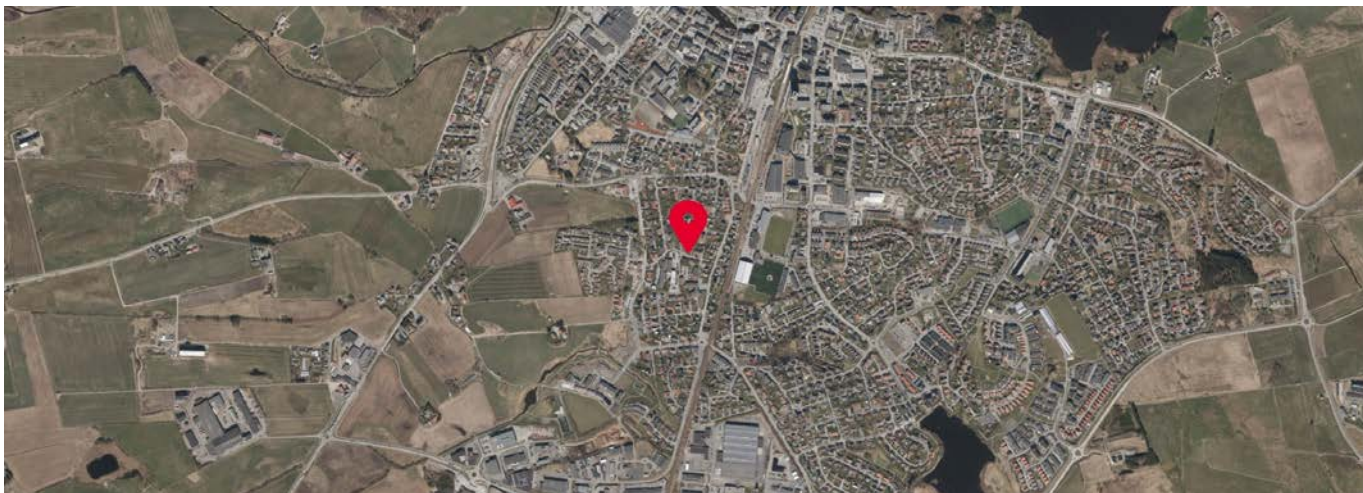


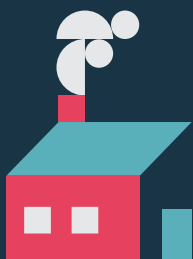
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	7%	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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Austbøvegen 5A
4340 BRYNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oscar Omland

Telefon: 981 02 088
E-post: oscar.omland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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