



aktiv.

Ola Barkveds veg 49B, 4340 BRYNE

**Sentrumsnær enebolig med
dobbel garasje og solrik tomt!
Renovering må påregnes.**



Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 46 59 59 69

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 600,-
Total ink omk.: Kr 4 603 600,-
Selger: Eli In't Veld
Anita Foss

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 224/279 kvm
Tomtstr.: 758.8 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 496
Oppdragsnr.: 1403250121

Innholdsrik familiebolig på stor tomt i attraktivt og barnevennlig område

Velkommen til Ola Barkveds veg 49B!

En flott familiebolig i et meget attraktivt, sentrumsnært og barnevennlig område. Fra boligen er det kort avstand til flere barnehager, skoler, idrettsanlegg og togstasjon. Boligen kan tilby en stor tomt på 759 kvm. med romslig gårdsrom og dobbel garasje. Boligen fremstår som innholdsrik med renoveringsbehov.

Innhold:

Underetasje: Entré/gang, soverom (ikke godkjent), kjellerstue (ikke godkjent), vaskerom, bad og kjøkken.

1. etasje: Entré/gang, 2 soverom, wc, bad, stue/tv-stue og kjøkken.

Loft (ikke godkjent): Gang og loftsrom.

Høydepunkter:

- Sentrumsnær enebolig med attraktiv beliggenhet
- Fin tomt med gode solforhold
- Romslig gårdsrom og dobbel garasje
- Innholdsrik med stort potensiale

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	52
Tilstandsrapport	55
Energiattest	92
Nabolagsprofil	102
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 224 m²

BRA - e: 55 m²

BRA totalt: 279 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 90 m² Entré/gang, soverom (ikke godkjent), kjellerstue (ikke godkjent), vaskerom, bad og kjøkken.

BRA-e: 37 m² Garasje.

1. etasje

BRA-i: 99 m² Entré/gang, 2 soverom, wc, bad, stue/tv-stue og kjøkken.

BRA-e: 18 m² Overbygd terrasse.

2. etasje

BRA-i: 35 m² (ikke godkjent) Gang og loftsrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m² Terrasse .

1 m² Utvendig bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen. Utvendig bod ved terrasse - 1 m² - BRA-e (eksternt bruksareal) Overbygget terrasse - 17 m² - BRA-e (eksternt bruksareal) Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

758.8 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet selveier tomt.

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 og fine friområder like utenfor døren. 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 Spørdarbakken 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

Utdrag fra takstrapport:

Enebolig som er oppført med grunnmur i betong som utvendig er pusset og stedvis forblendet med teglstein.

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

Tre bjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygning med noe varierende stand, stedvis noe slitt.

Registrerte merknader i bolig er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon/teknisk levetid, manglende vedlikehold og normal brukslitasje.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

Innhold

Underetasje: Entré/gang, soverom (ikke godkjent), kjellerstue (ikke godkjent), vaskerom, bad og kjøkken.

1. etasje: Entré/gang, 2 soverom, wc, bad, stue/tv-stue og kjøkken.

Loft (ikke godkjent): Gang og loftsrom.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, stedvis noe avskalninger i puss.

Ikke synlig lufting/drenspalte i teglforblending,

Om utluftingen mellom vegg og forblending ikke er tilstrekkelig vil det kunne oppstå fukt og råteskader i

treveggen.

Stedvis avskalling og mangelfull puss/sålebank i vinduer i underetasjen.

Anbefalte tiltak:

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Nærmere kontroll/utbedring av forblending av teglstein.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering Balkong:

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord.

Åpning mellom liggende rekkverksbord tilknyttet balkong er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav

på 100 cm.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Terrasse:

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord.

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

og nære terrenget.

Deler av konstruksjon er noe ujevn oppført, ikke nærmere beskrevet i rapport.

Anbefalte tiltak:

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

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Misfarging i overflater/isolasjon i etasjeskiller, og skillevegg mellom innredet/uinnredet del på loft.

Dette skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig isolering/manglende dampspærre og luft lekkasjer

fra oppholdsrom.

Fuktskader vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig, anbefales oppgradert/utbedret.

Anbefalte tiltak:

Isolere skillevegg, montere diffusjonsplast.

Opprette tilstrekkelig lufting i takfot.

Renner og nedløp

Oppsummering:

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

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

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

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.

"klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering,

registrert svertesopp i overflater på befaringsdagen.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak:

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

Taktekking

Oppsummering:

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

Tilstand er satt iht alder.

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

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

Anbefalte tiltak:

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kjøkken: 1. etasje

Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og grå laminert benkeplate.

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

Merknad:

-Fuktmerker omliggende vindu og vegg ved kjøleskap, ingen utslag på fukt på befaringsdagen.

-Svelling i bunnplate under frys, ingen utslag på fukt.

-Sprekk i skuffe tilknyttet frys.

-Sprekk/avskalling i platetopp.

-Misfarging/ujevn sillikonerering i overgang benkeplate/vegg.

- Begynnende svelling i benkeplate ved oppvaskmaskin.
- Justere enkelte fronter.
- Enkelte fronter har løs tilslutning.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra

hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende

gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Nærmere kontroll av kjøleskap og tetthet omliggende vindu.

Utbedring av påpekte merknader.

Kjøkken: Underetasje

Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med lys fronter og laminert benkeplate.

Innredning fremstår stedvis noe slitt, påregnelig normal ift. alder.

Merknad:

-Skade i benkeplate, manglende tetthet ved løs montert blandebatteri.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra

hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende

gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Påregnelig med oppgradering av innredning.

Oppsummering av avtrekk:

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Ulyd i vifte på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak avtrekk:

Nærmere kontroll/utbedring av avtrekksvifte, ift. alder må vifte påregnes skiftet.

Toalettrom

Oppsummering:

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.
Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak:

Opprette mekanisk ventilering.

Trapp

Oppsummering:

Innvendig trapp fra antatt byggeåret, normal slitasje iht. alder.
Noe spenninger i trinn.
Lav høyde i deler av trapp, dagens krav til fri høyde er 2m.
Manglende håndløper på vegg.
Rekkverk tapp målt til 86 cm, dagens krav er 90 cm.
Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak:

Utbedre påpekte merknader for å tilfredstille dagens krav til trapp.

Avløpsrør

Oppsummering:

Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen spesielle merknader registrert.

Merknader:

-Lufting av kloakk over tak er ikke påvist, antatt montert i takhatt mot nord.
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.

Anbefalte tiltak:

Påvise kloakkluftning.

Det ble ikke videre 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 hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør.
- Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.
- 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.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak:

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

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

Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken på vannrør oppgraderes.

Elektrisk

Oppsummering:

Elektriske anlegget med varierende alder, tilsynelatende oppgradert med automatsikringer i senere tid.

Dokumentasjon er ikke fremvist.

Merknader:

- Enkelte lysarmatur mangler kupler.
- Stedvis løs stikk/koblingsbokser.

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.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999
Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak:
Boligen har stedvis eldre el anlegg uten dokumentasjon. Det bør anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig i forbindelse med eierskifte.

Varmesentral
Oppsummering:
Varmepumpe (1.etasje) luft til luft, (2007), pumpe fungerer, ingen spesielle avvik registrert eller opplyst.
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.

Varmepumpe (underetasje) luft til luft, (2019), ingen avvik registrert eller opplyst.
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 er oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak:
Service av varmpumpe.
Nærmere kontroll ift. oljetank.

Varmtvannsbereder
Oppsummering:
Bereder fra antatt 90 /2000 tallet.
-Ekspansjons tank synes montert i 2019.
-Bull i topplokk bereder.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak:

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

Ventilasjon

Oppsummering:

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og ventiler i vinduer.

Boligen er generelt noe lite utluftet, dette øker faren for kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder.

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

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

Avkast på kaldt loft er ikke isolert, kondensering/fuktskader vil kunne oppstå ved bruksendring.

Anbefalte tiltak:

Opprette mekanisk ventilering samt tilluftsspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Isolert avkast på kaldt loftsrom.

Forhold som har fått TG3:

Drenering

Oppsummering:

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år)

Forventet levetid for drenering er nær utgått, ift. påpekte merknader må drenering, fuktsikring og terreng påregnes oppgraderinger.

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 platon mangler klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og

grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

Det observeres 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.

Grunnmurplast 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.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Registrert fukt ved hulltaking på befaringsdagen. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak:

Forventet levetid for drenering er nær utgått, ift. påpekte merknader må drenering, fuktsikring og terreng påregnes oppgraderinger. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Rom under terreng

Oppsummering:

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen.

Dampsperre (plastfolie)

er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak:

Bedre ventilering av bolig, fjerne diffusjons plast, med forutsetning av utbedring av utvendig drenering/fuktsikring og terreng.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Vinduer fra byggeåret, nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.

Merknader:

- Variabel fuktverdier i enkelte vinduer østside, registrert råte i deler av ramme. Tg:3.
- Punktert glass i balkongdør.
- Punktert glass i vindu i stue 1. etasje.
- Punkterte glass i kjellerstue.
- Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
- Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
- Stedvis korrodering/iring i beslag/hengsler/innfestning.
- Fuktmerker omliggende vindu på kjøkken 1 .etasje, ingen utslag på fukt på befaringsdagen.
- Vindu i gavl gikk ikke opp på befaringsdagen.
- Innad slående dør i under etasje, dør henger og tar i karm. Påregnelig med noe trekk når vindretningen er mot døren.

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 vinduer og dører med skade må påregnes.

Stedvis justeringer og smøring anbefales.

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

Yttervegger

Oppsummering:

Utvendig kledning fra byggeåret.

- Stedvis noe nedbrytning/tørkesprekker og råte i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Stedvis mangelfull musetetting bak kledning, registrert tegn til mus på kryploft.
- Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
- Korrodering i ventil hetter yttervegg.
- Det registreres stedvis misfarging/ svertesopp i overflater på fasader.
- Korrodering ventil hetter, stedvis manglende netting, fare for skader.

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

Anbefalte tiltak:

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Materialer med råteskader må skiftes ut.
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Utstyr på tak

Oppsummering:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.
Registrert noe retningsavvik, stedvis noe lokal ujevnheter og spenning/knirk.
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
Stedvis krakelering og løs tapet, ikke nærmere beskrevet i rapport.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-30 mm avvik på total planhet i bolig.

(Iht. NS3600 klassifiserer 35 mm avvik til TG:3.)

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Merknad:

- Toppdekker med varierende alder, stedvis noe brukslitasje/avskalling.
- Gulvlister gliper stedvis fra toppdekke, påregnelig normalt ift. registrert retningsavvik.
- Stedvis riss i papp/skjøt tak. Påregnelig med riss/sprekker i pappet tak av eldre dato.

Anbefalte tiltak:

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

Våtrom: 1 . etasje - Bad

Oppsummering:

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

basert på alder og forventet levetid.

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: Dusjnise, servant i innredning.

Stråleovn.

Naturlig avtrekk.

Ca 4 mm fall fra gulv ved dør til topp sluk.

Ca 26 mm sokkel i dør, ingen synlig oppbrett av membran.

Merknader:

-Det er ikke synlig membran i sluk eller som oppbrett i dør, trolig er det benyttet primer som vanlig på

oppføringstidspunktet, primer tilfredstiller ikke dagens krav til tetthet.

-Variable fuktverdier ved fuktmåling i vegg i dusjnisen, ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

-Stedvis sprekk i fuger og bom i overflater.

-Generelt slitt/misfarging i overflate innredning og speil.

-Krakelering i himling, vindu, kan tilbakeføres til mangelfull ventilerings, ingen registrert fukt på

befaringsdagen.

-Sokkel til dusjnise er høyere en sokkel/terskel til dør.

-Vindu står i våtsone.

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:

Badet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tetthet.

Våtrom: Underetasje - Vaskerom

Oppsummering:

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

basert på alder og forventet levetid.

Malt gulv og vegg i betong/tre.

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

Naturlig avtrekk.

Ca 45 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Merknader:

- Det observeres 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.
- Drypplekkasje fra krane ved bruk.

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

Ift. plassering og bruk er det ikke umiddelbar behov for oppgradering.

Våtrom: Underetasje - Bad

Oppsummering.

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

basert på alder og forventet levetid.

Flis på gulv, sokkel flis og antatt våtroms tapet på vegg.

Utstyr: Dusjnise, servant og toalett.

Naturlig avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til gulv til topp sluk. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling.

Ca 50-60 mm terskel, synlig oppbrett av antatt epoxy belegg.

Merknader:

- Vannmerker, variable fukt verdier registrert ved hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot dusjsone.
- Ujevn montering av flis, stedvis "bom" løse fliser på gulv.
- Krakelering i tapet.
- Lekkasje i overgang slange/dusjhode/blandebatteri.
- Slitt nedre del av dørblad, kan tilbakeføres til mangelfull ventilering.
- Iring i rørkobling til toalett.
- Toalett festet med skruer, punktert membran.

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:

Badet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tetthet.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering.

Det registreres sprekker/ riss i pipe over tak.
Vannmerker/renninger i sutak og pipeløp på loft.

Anbefalte tiltak.

Anbefaler montering av pipebeslag for å hindre fuktskader i konstruksjon.
Normal pris på pipebeslag er ca 10 000,- inkl. mva.

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.

Parkering

Dobbelgarasje og på egen gårdsplass.

Diverse

Eiendommen overleveres slik den fremstår på visning. Det blir ikke ytterligere utvask før overtakelse.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Varmepumpe og vedovn.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 11 615

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Beløpet er fordelt på to terminer. Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2024, totalt kr 11 615,-. Det er vannmåler og vil derfor variere etter forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 1 173 312

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 693 247

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud 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 496 i Time kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dokumentnr. 8053 Tinglyst 27.12.1973 Bestemmelse om bebyggelse

Dokumentnr. 3687 Tinglyst 30.05.1974 estemmelse om gjerde

Dokumentnr. 8027 Tinglyst 27.12.1973 Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:75

Dokumentnr. 4787 Tinglyst 30.06.1975 Bestemmelse om vannledn. Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:304

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflyttingsløyve datert 12.05.1975.

følgende bemerkninger fremkommer på innflytningsløyven:

1. på gulv foran peis må det legges ned plate av ubrennbart materiale som stikker fram min 30 cm foran peisbunnens forkant.
2. det må settes opp trapp fra stue til terrasse.
3. Kloakklufteringen må kobles til takhatt og isoleres.
4. Pipe må pusses på loft.
5. De må monteres lys i innv. kjellertrapp.
6. En del pussarbeid gjennstår i kjeller.

Det foreligger godkjente tegninger datert 14.02.1974 på enebolig med underetasje og hovedetasje. Det er ikke tegninger på loftsetasje.

Det foreligger godkjente tegninger på dobbel garasje datert 16.09.91.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at loftsetasjen ikke er godkjent innredet, det eksisterer ikke tegninger på denne, det er også flere rom i kjeller som ikke samsvarer med godkjente tegninger. Der er blant annet et kjellerstue som er godkjent som hobbyrom og et soverom som er godkjent som disponibelt rom. Bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.05.1975.

Vei, vann og avløp

Ukjent. Det er koblet til kommunalt vann og avløp, men usikkert på om det er separert. Eigedomen har fått pålegg om separering i 1994, men ingen dokumentasjon om at det er blitt gjort i kommunen sitt arkiv.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan: Uregulert bustadområde, kommuneplanen gjeld.

Kommuneplan: Time kommune Trygg og fremtidsretta. Periode: 2018-2030

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (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))

113 600 (Omkostninger totalt)

129 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 619 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 622 300 (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 113 600

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørsvederlag

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

13 900 Tilretteleggingsgebyr kr. 13.900

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 100 040

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

Oppdragsansvarlig

Steinar Stokka

Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no

Tlf: 465 95 969

Ansvarlig megler

Steinar Stokka

Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no

Tlf: 465 95 969

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5

4340 Bryne

Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

06.05.2025

Velkommen til Ola Barkveds veg 49B!

Innhold:

Underetasje: Entré/gang, soverom (ikke godkjent), kjellerstue (ikke godkjent), vaskerom, bad og kjøkken.

1. etasje: Entré/gang, 2 soverom, wc, bad, stue/tv-stue og kjøkken.

Loft (ikke godkjent): Gang og loftsrom.



Eiendommen ligger svært sentralt til med gangavstand til det meste



Romslig tomt på 759 kvm.



Godt gårdsrom med gode parkeringsmuligheter - Dobbel garasje med loft



Dobbel garasje



Inngangsparti



Entré/gang



Stue



Åpen og lys stue med tilgang til uteområde





Stue - som oppvarming er det varmepumpe og ildsted/vedovn



Praktisk u-format kjøkken med god skap- skuffe- og benkeplass









Hovedsoverom - god oppbevaringsplass til klær i
stedbygd garderobeskap



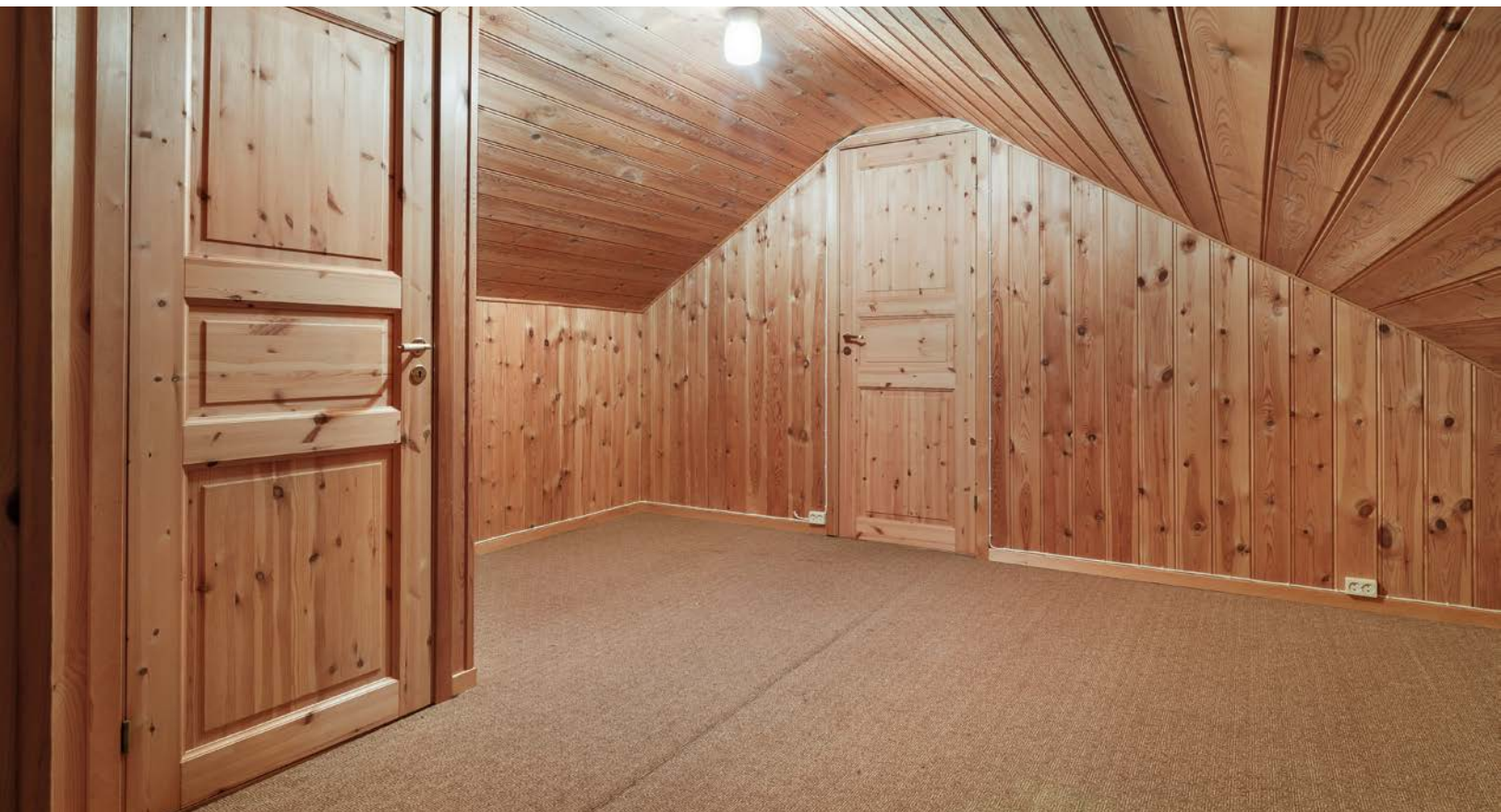
Balkong ut fra hovedsoverom



Hovedsoverom med utgang til balkong



Soverom 2



Loft (ikke godkjent)





Underetasje: Gang



Underetasje: Kjellerstue (ikke godkjent) Godkjent som hobbyrom





Underetasje: disponibelt rom



Underetasje: disponibelt rom



Kjellerrom (ikke godkjent)



Kjellerrom



Kjellerrom



Kjellerrom

Ola Barkveds Veg 49 B

1. Etg.

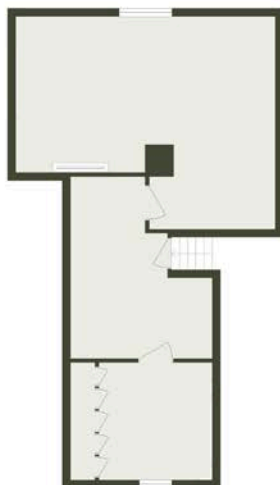


Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

Ola Barkveds Veg 49 B



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



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

Ola Barkveds Veg 49 B
U. Etg.



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



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





Uteområde



Garasje



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250121	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anita Foss	Eli In't Veld
Gateadresse	
Ola Barkveds veg 49B	
Poststed	Postnr
BRYNE	4340
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Harald Halvorsen
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1403250121

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250121

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Foss	01da2eb941fbb4eddac04f99 ccb26617a93cd2d4	28.02.2025 21:04:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
eli int veld	f5f671de9516f326013261241 b4d6a965f27fd08	28.02.2025 20:50:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403250121

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

Ola Barkveds veg 49 B 4340 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

BRA: 279 m²

BRA-i: 224 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

17

TG-3

10

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/28643>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år)

Forventet levetid for drenering er nær utgått, ift. påpekte merknader må drenering, fuktsikring og terreng påregnes oppgraderinger.

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

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

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

Det observeres 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.

Grunnmurplast 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.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur.

Registrert fukt ved hulltaking på befaringsdagen.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Forventet levetid for drenering er nær utgått, ift. påpekte merknader må drenering, fuktsikring og terreng påregnes oppgraderinger.

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

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.

Det registreres feil oppbygging av utektet vegg med bruk av dampspørre i vegg. Dampspørre (plastfolie) er ikke anbefalt i utektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringsstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering av bolig, fjerne diffusjons plast, med forutsetning av utbedring av utvendig drenering/fuktsikring og terreng.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer fra byggeåret, nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.

Merknader:

-Variabel fuktverdier i enkelte vinduer østside, registrert råte i deler av ramme. Tg:3.

-Punktert glass i balkongdør.

-Punktert glass i vindu i stue 1. etasje.

-Punkterte glass i kjellerstue.

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

-Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

-Stedvis korrodering/iring i beslag/hengsler/innfestning.

-Fuktmerker omliggende vindu på kjøkken 1. etasje, ingen utslag på fukt på befaringsdagen.

-Vindu i garasje gikk ikke opp på befaringsdagen.

-Innad slående dør i under etasje, dør henger og tar i karm. Påregnelig med noe trekk når vindretningen er mot døren.

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 vinduer og dører med skade må påregnes.

Stedvis justeringer og smøring anbefales.

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret.

-Stedvis noe nedbrytning/tørkesprekker og råte i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Stedvis mangelfull musetetting bak kledning, registrert tegn til mus på kryploft.

-Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

-Korrodering i ventil hetter yttervegg.

-Det registreres stedvis misfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

-Korrodering ventil hetter, stedvis manglende netting, fare for skader.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Materialer med råteskader må skiftes ut.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.

Registrert noe retningsavvik, stedvis noe lokal ujevnheter og spenning/knirk.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Stedvis krakelering og løs tapet, ikke nærmere beskrevet i rapport.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-30 mm avvik på total planhet i bolig.

(Iht. NS3600 klassifiserer 35 mm avvik til TG:3.)

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Merknad:

-Toppdekker med varierende alder, stedvis noe brukslitasje/avskalling.

-Gulvlister gliper stedvis fra toppdekke, påregnelig normalt ift. registrert retningsavvik.

-Stedvis riss i papp/skjøt tak. Påregnelig med riss/sprekker i pappet tak av eldre dato.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: 1 . etasje - Bad

Oppsummering

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

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: Dusjnisje, servant i innredning.

Stråleovn.

Naturlig avtrekk.

Ca 4 mm fall fra gulv ved dør til topp sluk.

Ca 26 mm sokkel i dør, ingen synlig oppbrett av membran.

Merknader:

-Det er ikke synlig membran i sluk eller som oppbrett i dør, trolig er det benyttet primer som vanlig på oppføringstidspunktet, primer tilfredstiller ikke dagens krav til tetthet.

-Variable fuktverdier ved fuktmåling i vegg i dusjnisjen, ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

-Stedvis sprekk i fuger og bom i overflater.

-Generelt slitt/misfarging i overflate innredning og speil.

-Kraclering i himling, vindu, kan tilbakeføres til mangelfull ventilering, ingen registrert fukt på befaringsdagen.

-Sokkel til dusjnisje er høyere en sokkel/terskel til dør.

-Vindu står i våtsone.

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

Badet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tetthet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Underetasje - Vaskerom

Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Malt gulv og vegg i betong/trø.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, stoppekran og vannmåler.
Naturlig avtrekk.
Ca 45 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Merknader:

- Det observeres 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.
- Drykklekkasje fra krane ved bruk.

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

Ift. plassering og bruk er det ikke umiddelbar behov for oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Underetasje - Bad

Oppsummering

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

Flis på gulv, sokkel flis og antatt våtroms tapet på vegg.

Utstyr: Dusjnisje, servant og toalett.

Naturlig avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til gulv til topp sluk. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling.

Ca 50-60 mm terskel, synlig oppbrett av antatt epoxy beleg.

Merknader:

- Vannmerker, variable fukt verdier registrert ved hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot dusjsone.
- Ujevn montering av flis, stedvis "bom" løse fliser på gulv.
- Kraclering i tapet.
- Lekkasje i overgang slange/dusjhode/blandebatteri.
- Slitt nedre del av dørblad, kan tilbakeføres til mangelfull ventilering.
- Iring i rørkobling til toalett.
- Toalett festet med skruer, punktert membran.

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

Badet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tetthet.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Det registreres sprekker/ riss i pipe over tak.
Vannmerker/renninger i sutak og pipeløp på loft.

Anbefalte tiltak

Anbefaler montering av pipebeslag for å hindre fuktskader i konstruksjon.

Normal pris på pipebeslag er ca 10 000,- inkl. mva.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, stedvis noe avskallinger i puss.
Ikke synlig lufting/drenspalte i teglforblending.
Om utluftingen mellom vegg og forblending ikke er tilstrekkelig vil det kunne oppstå fukt og råteskader i treveggen.
Stedvis avskalling og mangelfull puss/sålebank i vinduer i underetasjen.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.
Nærmere kontroll/utbedring av forblending av teglstein.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong
Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord.
Åpning mellom liggende rekkverksbord tilknyttet balkong er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.
Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Terrasse

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord.
Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.
Deler av konstruksjon er noe ujevn oppført, ikke nærmere beskrevet i rapport.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Misfarging i overflater/isolasjon i etasjeskiller, og skillevegg mellom innredet/uinredet del på loft.
Dette skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig isolering/manglende dampsperre og luft lekkasjer fra oppholdsrom.
Fuktskader vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig, anbefales oppgradert/utbedret.

Anbefalte tiltak

Isolere skillevegg, montere diffusjonsplast.
Opprette tilstrekkelig lufting i takfot.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

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.
"klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befaringsdagen.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

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

Tilstand er satt iht alder.

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

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

Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kjøkken: 1. etasje

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og grå laminert benkeplate.
Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Fuktmerker omliggende vindu og vegg ved kjøleskap, ingen utslag på fukt på befaringdagen.
- Svelling i bunnplate under frys, ingen utslag på fukt.
- Sprekk i skuffe tilknyttet frys.
- Sprekk/avskalling i platetopp.
- Misfarging/ujevn sillikonerering i overgang benkeplate/vegg.
- Begynnende svelling i benkeplate ved oppvaskmaskin.
- Justere enkelte fronter.
- Enkelte fronter har løs tilslutning.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Nærmere kontroll av kjøleskap og tetthet omliggende vindu.
Utbedring av påpekte merknader.

Kjøkken: Underetasje

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys fronter og laminert benkeplate.

Innredning fremstår stedvis noe slitt, påregnelig normal ift. alder.

Merknad:

-Skade i benkeplate, manglende tetthet ved løs montert blandebatteri.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påregnelig med oppgradering av innredning.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Ulyd i vifte på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Nærmere kontroll/utbedring av avtrekksvifte, ift. alder må vifte påregnes skiftet.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstille.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra antatt byggeåret, normal slitasje iht. alder.

Noe spenninger i trinn.

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

Manglende håndløper på vegg.

Rekkverk tapp målt til 86 cm, dagens krav er 90 cm.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Utbedre påpekte merknader for å tilfredstille dagen krav til trapp.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen spesielle merknader registrert.

Merknader:

-Lufting av kloakk over tak er ikke påvist, antatt montert i takhatt mot nord.

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.

Anbefalte tiltak

Påvise kloakkluftning.

Det ble ikke videre 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 hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

-Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.

-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.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

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

Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken på vannrør oppgraderes.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, tilsynelatende oppgradert med automatsikringer i senere tid.

Dokumentasjon er ikke fremvist.

Merknader:

-Enkelte lysarmatur mangler kupler.

-Stedvis løs stikk/koblingsbokser.

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.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Boligen har stedvis eldre el anlegg uten dokumentasjon. Det bør anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig i forbindelse med eierskifte.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe (1.etasje) luft til luft, (2007), pumpe fungerer, ingen spesielle avvik registrert eller opplyst. 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.

Varmepumpe (underetasje) luft til luft, (2019), ingen avvik registrert eller opplyst. 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 er oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak

Service av varmpumpe.
Nærmere kontroll ift. oljetank.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra antatt 90 /2000 tallet.
-Ekspansjons tank synes montert i 2019.
-Bull i topplokk bereder.

Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og ventiler i vinduer.
Boligen er generelt noe lite utluftet, dette øker faren for kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder.
Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskifting av inneluften.
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.
Avkast på kaldt loft er ikke isolert, kondensering/fuktskader vil kunne oppstå ved bruksendring.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering samt tilluftsspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.
Isolert avkast på kaldt loftsrom.

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

Vinduer i kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til rømning.

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

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

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

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

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

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

Eldre brannslukningsapparat, ukjent alder på røykvarslere.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.3.2025

Rapportdato
23.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Harald Halvorsen**

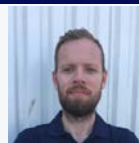
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren. Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen. Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor. Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi. Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger. Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggs bygg, 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. Noe begrenset tilkomst i enkelte rom/kott på befaringsdagen.

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.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ola Barkveds veg 49 B, 4340 Bryne**

Kommunenr: **1121**

Gårdsnr: **3**

Bruksnr: **496**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1974 - Byggeår er antatt.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i betong som utvendig er pusset og stedvis forblendet med teglstein.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.
Tre bjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekkt med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygning med noe varierende stand, stedvis noe slitt.
Registrerte merknader i bolig er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon/teknisk levetid, manglende vedlikehold og normal brukslitasje.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig m/utleiedel

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	35	35	0	0	0
1. etasje	117	99	18	0	0
U. etasje	90	90	0	0	0
Garasje	37	0	37	0	0
Totalt m²	279	224	55	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	35	18	17	Gang, og soverom. - BRA-i (internt bruksareal)	Uinnredet rom. - BRA-i (internt bruksareal)
1. etasje	99	99	0	Entre/gang, 2 soverom, wc, bad, stue/tv-stue og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
U. etasje	90	82	8	Entre/gang, soverom, kjellerstue, vaskerom, bad og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	37	0	37		Garasjerom - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	261	199	62		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Utvendig bod ved terrasse - 1 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)

Overbygget terrasse - 17 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år) Forventet levetid for drenering er nær utgått, ift. påpekte merknader må drenering, fuktsikring og terreng påregnes oppgraderinger. 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 platon mangler klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg. Det observeres 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. Grunnmurplast 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. Terrengt omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Registrert fukt ved hulltaking på befaringsdagen. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forventet levetid for drenering er nær utgått, ift. påpekte merknader må drenering, fuktsikring og terreng påregnes oppgraderinger. Terrengt må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Teglstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, stedvis noe avskalninger i puss. Ikke synlig lufting/drenspalte i teglforblending. Om utluftingen mellom vegg og forblending ikke er tilstrekkelig vil det kunne oppstå fukt og råteskader i treveggen. Stedvis avskalling og mangelfull puss/sålebank i vinduer i underetasjen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing. Nærmere kontroll/utbedring av forblending av teglstein.	

TG-2

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring. Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedre ventilering av bolig, fjerne diffusjons plast, med forutsetning av utbedring av utvendig drenering/fuktsikring og terreng.	

TG-3

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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 rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Balkong Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord. Åpning mellom liggende rekkverksbord tilknyttet balkong er over 20 mm. og gir muligheter for klatring. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Terrasse Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Deler av konstruksjon er noe ujevn oppført, ikke nærmere beskrevet i rapport.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.	

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

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 fra byggeåret, nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.

Merknader:

- Variabel fuktverdier i enkelte vinduer østside, registrert råte i deler av ramme. Tg:3.
- Punktert glass i balkongdør.
- Punktert glass i vindu i stue 1. etasje.
- Punkterte glass i kjellerstue.
- Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
- Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
- Stedvis korrosivering/iring i beslag/hengsler/innfestning.
- Fuktmerker omliggende vindu på kjøkken 1. etasje, ingen utslag på fukt på befaringsdagen.
- Vindu i garv gikk ikke opp på befaringsdagen.
- Innad slående dør i under etasje, dør henger og tar i karm. Påregnelig med noe trekk når vindretningen er mot døren.

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 aluminiums dører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer og dører med skade må påregnes.
Stedvis justeringer og smøring anbefales.
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.6 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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-3
Utvendig kledning fra byggeåret. -Stedvis noe nedbrytning/tørkesprekker og råte i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. -Stedvis mangelfull musetetting bak kledning, registrert tegn til mus på kryploft. -Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. -Korrodering i ventil hetter yttervegg. -Det registreres stedvis misfarging/ svertesopp i overflater på fasader. -Korrodering ventil hetter, stedvis manglende netting, fare for skader. Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Materialer med råteskader må skiftes ut. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
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
Misfarging i overflater/isolasjon i etasjeskiller, og skillevegg mellom innredet/innredet del på loft. Dette skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig isolering/manglende dampsperre og luft lekkasjer fra oppholdsrom. Fuktskader vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig, anbefales oppgradert/utbedret.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Isolere skillevegg, montere diffusjonsplast.
Opprette tilstrekkelig lufting i takfot.

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

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 takteking.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

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 yttertaket av denne konstruksjon og alder.
"klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befaringsdagen.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	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 taktekking	TG-2
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje/avskalling med noe mose i toppbelegget enkelte steder.	
Tilstand er satt iht alder.	
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn, Oppforet tregulv på betongdekke
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 trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille. Registrert noe retningsavvik, stedvis noe lokal ujevnheter og spenning/knirk. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Stedvis krakelering og løs tapet, ikke nærmere beskrevet i rapport. Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-30 mm avvik på total planhet i bolig. (Iht. NS3600 klassifiserer 35 mm avvik til TG:3.) Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Merknad: -Toppdekker med varierende alder, stedvis noe brukslitasje/avskalling. -Gulvlister gliper stedvis fra toppdekke, påregnelig normalt ift. registrert retningsavvik. -Stedvis riss i papp/skjøt tak. Påregnelig med riss/sprekker i pappet tak av eldre dato.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.13 Kjøkken: 1. etasje

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og grå laminert benkeplate. Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater. Merknad: -Fuktmerker omliggende vindu og vegg ved kjøleskap, ingen utslag på fukt på befaringsdagen. -Svelling i bunnplate under frys, ingen utslag på fukt. -Sprekk i skuffe tilknyttet frys. -Sprekk/avskalling i platetopp. -Misfarging/ujevn sillikonerer i overgang benkeplate/vegg. -Begynnende svelling i benkeplate ved oppvaskmaskin. -Justere enkelte fronter. -Enkelte fronter har løs tilslutning. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Nærmere kontroll av kjøleskap og tetthet omliggende vindu. Utbedring av påpekte merknader.	

Avtrekk

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

6.14 Kjøkken: Underetasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med lys fronter og laminert benkeplate. Innredning fremstår stedvis noe slitt, påregnelig normal ift. alder. Merknad: -Skade i benkeplate, manglende tetthet ved løs montert blandebatteri. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påregnelig med oppgradering av innredning.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk fungerte ved enkel test. Ulyd i vifte på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Nærmere kontroll/utbedring av avtrekksvifte, ift. alder må vifte påregnes skiftet.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer i kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til rømning. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.	
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, ukjent alder på røykvarslere.	

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstille. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette mekanisk ventilering.	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket/åpen tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp fra antatt byggeåret, normal slitasje iht. alder. Noe spenninger i trinn. Lav høyde i deler av trapp, dagens krav til fri høyde er 2m. Manglende håndløper på vegg. Rekkverk tapp målt til 86 cm, dagens krav er 90 cm. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedre påpekte merknader for å tilfredstille dagen krav til trapp.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	
TG-2	
Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen spesielle merknader registrert. Merknader: -Lufting av kloakk over tak er ikke påvist, antatt montert i takhatt mot nord. 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påvise kloakkluftning. Det ble ikke videre 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
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør hovedsakelig fra byggeåret. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberør. -Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk. -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. Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Det ble ikke registrert videre behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken på vannrør oppgraderes.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	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, tilsynelatende oppgradert med automatsikringer i senere tid.

Dokumentasjon er ikke fremvist.

Merknader:

- Enkelte lysarmatur mangler kupler.
- Stedvis løs stikk/koblingsbokser.

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.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det bør anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig i forbindelse med eierskifte.

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 (1.etasje) luft til luft, (2007), pumpe fungerer, ingen spesielle avvik registrert eller opplyst.

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.

Varmepumpe (underetasje) luft til luft, (2019), ingen avvik registrert eller opplyst.

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 er oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service av varmpumpe.
Nærmere kontroll ift. oljetank.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent.

Størrelse

Ca 200 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Bereder fra antatt 90 /2000 tallet.

-Ekspansjons tank synes montert i 2019.

-Bull i topplokk bereder.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og ventiler i vinduer.
Boligen er generelt noe lite utluftet, dette øker faren for kondensering i vinduskarmen og på utsatte steder. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.
Avkast på kaldt loft er ikke isolert, kondensering/fuktskader vil kunne oppstå ved bruksendring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette mekanisk ventilering samt tilluftsspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.
Isolert avkast på kaldt loftsrom.

6.24 Våtrom: 1. etasje - Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: Dusjnise, servant i innredning.
Stråleovn.
Naturlig avtrekk.
Ca 4 mm fall fra gulv ved dør til topp sluk.
Ca 26 mm sokkel i dør, ingen synlig oppbrett av membran.

Merknader:

- Det er ikke synlig membran i sluk eller som oppbrett i dør, trolig er det benyttet primer som vanlig på oppføringstidspunktet, primer tilfredstiller ikke dagens krav til tetthet.
- Variable fuktverdier ved fuktmåling i vegg i dusjnisen, ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.
- Stedvis sprekk i fuger og bom i overflater.
- Generelt slitt/misfarging i overflate innredning og speil.
- Kraclering i himling, vindu, kan tilbakeføres til mangelfull ventilering, ingen registrert fukt på befaringsdagen.
- Sokkel til dusjnise er høyere en sokkel/terskel til dør.
- Vindu står i våtsone.

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

Badet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tetthet.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.25 Våtrom: Underetasje - Vaskerom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

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

Malt gulv og vegg i betong/tre.

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

Naturlig avtrekk.

Ca 45 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Merknader:

- Det observeres 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.
- Drykklekkasje fra krane ved bruk.

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

Ift. plassering og bruk er det ikke umiddelbar behov for oppgradering.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.26 Våtrom: Underetasje - Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja



Oppsummering av våtrom

TG-3

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

Flis på gulv, sokkel flis og antatt våtroms tapet på vegg.

Utstyr: Dusjnise, servant og toalett.

Naturlig avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til gulv til topp sluk. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling.

Ca 50-60 mm terskel, synlig oppbrett av antatt epoxy beleg.

Merknader:

-Vannmerker, variable fukt verdier registrert ved hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot dusjsone.

-Ujevn montering av flis, stedvis "bom" løse fliser på gulv.

-Krekelering i tapet.

-Lekkasje i overgang slange/dusjhode/blandebatteri.

-Slitt nedre del av dørblad, kan tilbakeføres til mangelfull ventilering.

-Iring i rørkobling til toalett.

-Toalett festet med skruer, punktert membran.

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

Badet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tetthet.

Utbredningskostnader

150 000 - 300 000



6.27 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med slett utførelse, stedvis noe slitasje i overflater og låskasser, påregnelig normalt iht. alder.

Merknader:

- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Enkelte dører mangler låsebeslag
- Enkelte dørblad ikke montert på befaringsdagen.
- Gjenstående montering av terskel lister/sillikon mot enkelte dører.
- Enkelte dører henger og tar i terskel/karm.

6.28 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Elementpipe av lecablokker.

Merknad innvendig

- Kort avstand fra feieluke til brennbart material.
- Manglende tetting i overgang rør/pipevange omliggende ildsted 1. etasje.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det registreres sprekker/ riss i pipe over tak.
Vannmerker/renninger i sutak og pipeløp på loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler montering av pipebeslag for å hindre fuktskader i konstruksjon.
Normal pris på pipebeslag er ca 10 000,- inkl. mva.

Utbedringskostnader

Under 10 000



6.29 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med grunnmur av betongblokker og plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Treposter m/ en port åpner.

Merknader:

- Korrodering i innfestning til leddporter.
- Synlig platon/fuksikring mangler klemlist.
- Ujevn montering av takrenne, sredvis manglende takfotbeslag.
- Ikke synlig fugletetting.
- Noe avskalling i taktekkning.
- Noe retningsavvik i takkonstruksjon.
- Loft er ikke måleverdig, deler av loftsgulv behøver sikring.
- Fall mot deler av bygning, terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

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

6.30 Øvrig: Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.
Stedvis manglende rekkverk. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.
Enkelte stein mur mot vest har falt ned, ingen spesielle tegn til sig.

6.31 Øvrig: Utvendig trapp

Beskrivelse

Sprekk/avskalling pusset vanger/trapp ved entreer.
Rekkverk målt til mellom 80-88, dagens krav er 100cm.
Korrodering i beslag til rekkverk.
Bom/sprekk/avskalling enkel flis ved entre.
Manglende rekkverk tilknyttet trapp mellom bolig og garasje.

6.32 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

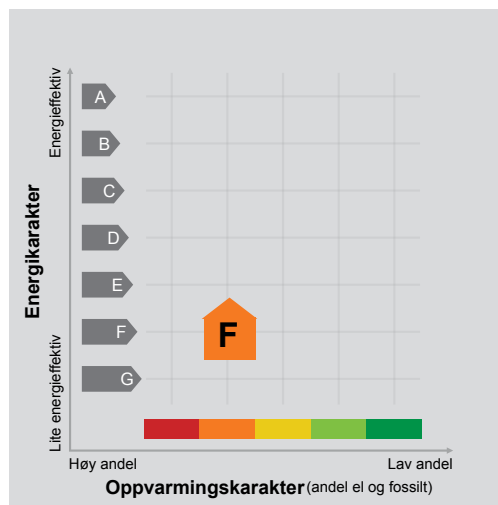
6.34 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Adresse	Ola Barkveds veg 49B
Postnummer	4340
Sted	BRYNE
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	496
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	171745179
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-96089
Dato	23.03.2025



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

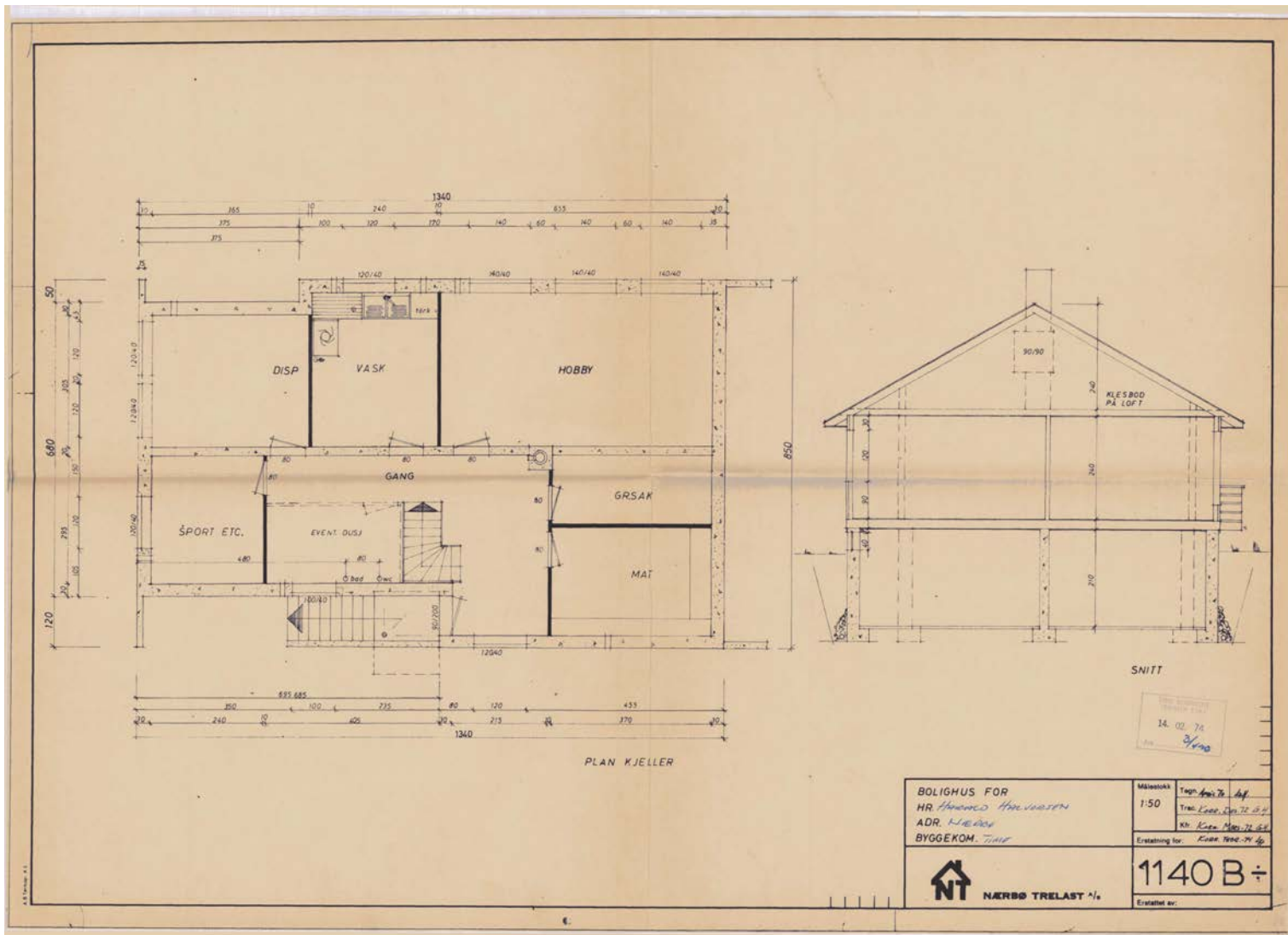
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.

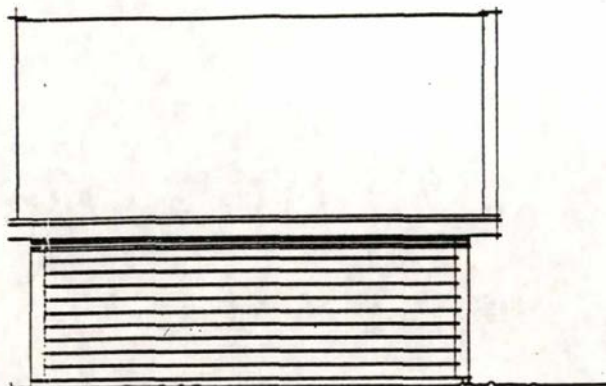
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

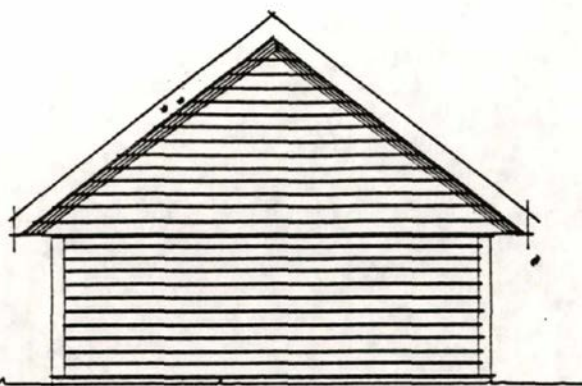


20th. Likh. Blad
 Godkjent av bygningssjefen
 Sak 203/91
 Odd Aavitsland
 -bygningssjef-

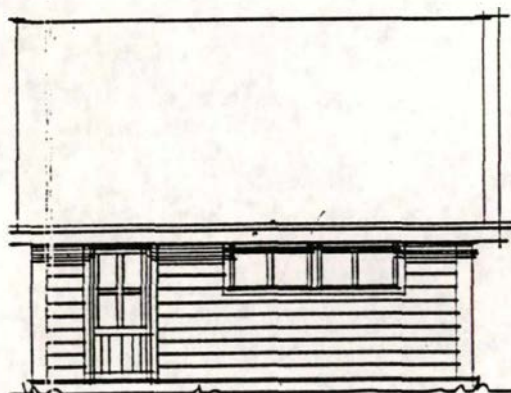
TIME KOMMUNE
 TEKNISK ETAT
 16 SEPT. 1991
 Ark. 511 (3/496)



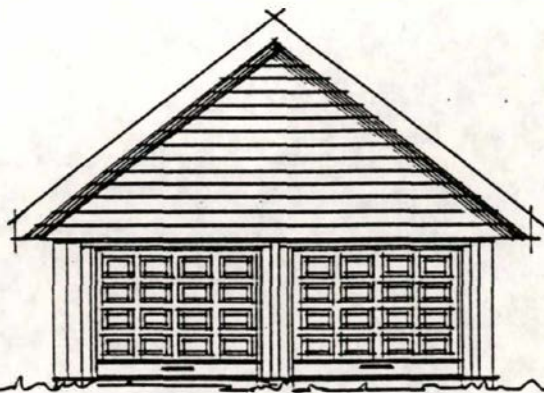
FASADE MOT NORD *dst*



FA SADE MOT. VEST *Spn*



FASADE MOT SØR *vest*



FASADE MOT ØST *Nor*

DOBBEL GARASJE 36°

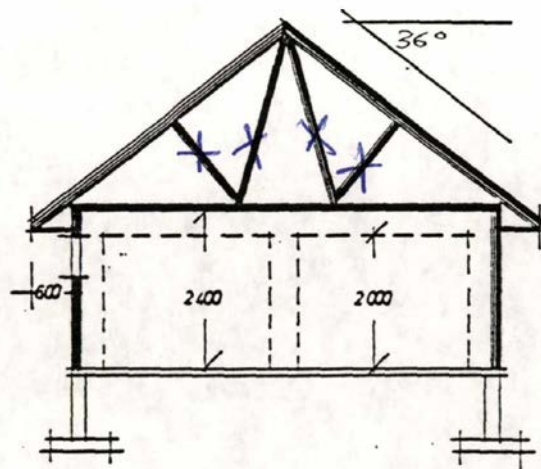
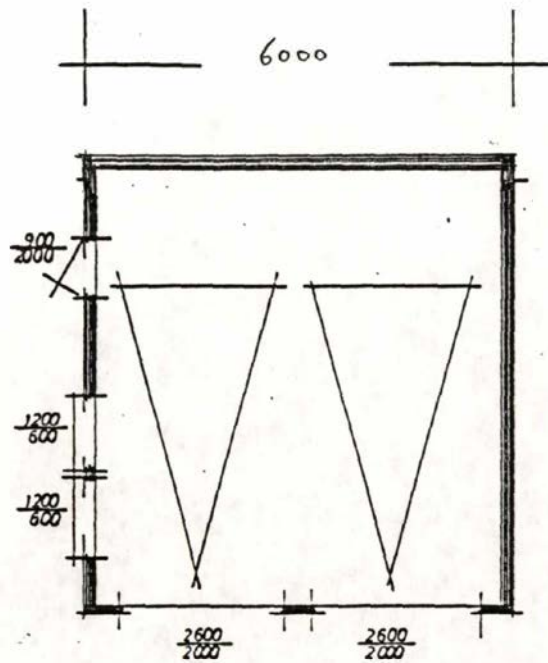
Harald Halvorsen

M. T. Tre
 Kolheivegen 22
 4340 BRYNE

TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT

1 6 SEPT. 1991

Ark. 511 (3/496.)



SNITT

TIME BYGNINGSRÅD

Harald Halvorsen
Skulegt. 49 B
4340 Bryne

Innflyttingsløyve, Jfr. § 99 i bygningslova.

I høve synfaring den 7. mai-75 gjev ein med dette løyve
til innflytting i nybygget Dykkar på gnr. 3 bnr. 496

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

1. På gulv foran peis må der legges ned plate av ubrennbart materiale som stikker fram min. 30 cm foran peisbunnens forkant.
2. Det må settes opp trapp fra stue til terrasse.
3. Kloakklufting må kobles til takhatt og isoleres.
4. Pipe må pussas på loft.
5. Det må monteres lys i innv. kjellertrapp.
6. En del pussarbeid gjenstår i kjeller.

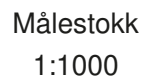
Gjenpart til Nærbø Trelast A/S
v/Sverre Espedal
4350 Nærbø

Bryne, den 12/ 5 -19 75.
For bygningssjefen

Leif M. Johannessen
-bygningssjefen-



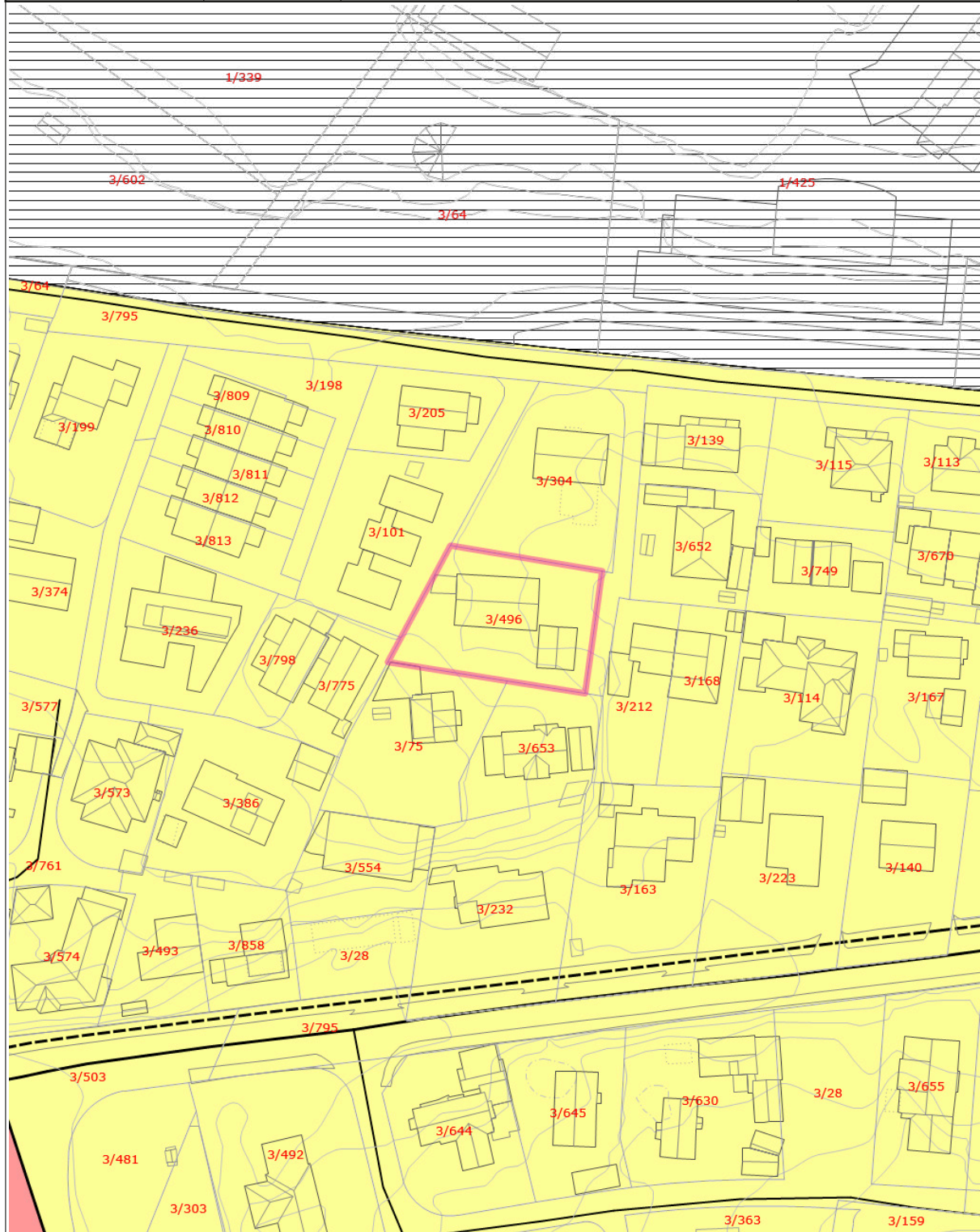
Eiendom:	Gnr: 3	Bnr: 496	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ola Barkveds veg 49B 4340 BRYNE			
Annen info:				



Tegnforklaring

Matrikkelnummer		MatrikelnummermedFnr		Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.		Hekk		• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast		Trase		⚑ Flaggstang
⊙ Teiggrensepunkt		Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)		Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)		Gjerde		Idrettsanlegg
Frittstående mur		Loddrett mur		Skjerm
Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
Grunnmur		Låvebru		Mønelinje
Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant		Trapp		Byggetiltak
✗ Riving		Takoverbygg		Udefinerte bygg
Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
Eiendom		Gang- og sykkelveg		Veg
Forskningskurve		Høydekurve		Anleggsområde
Lekeplass		Sport- og idrettsplass		Bebyggd område
Annet				

 Time kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 3	Bnr: 496	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Ola Barkveds veg 49B 4340 BRYNE				
	Annen info:					



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Byggetiltak
 Udefinert bygning	 Bygning	 Gang- og sykkelveg
 Høydekurve	 Forsenkingskurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende
 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for detaljeringsoner
 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	 Boligbebyggelse	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 KpOmråde		

Nabolagsprofil

Ola Barkveds veg 49B - Nabolaget Ree/Austbø - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bryne stasjon	8 min
Linje 50, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 62, N94	0.6 km
Bryne stasjon	11 min
Linje F5, L5	0.8 km
Stavanger Sola	28 min

Skoler

Bryne skule (1-7 kl.)	5 min
451 elever, 26 klasser	0.4 km
Rosseland skule (1-7 kl.)	18 min
546 elever, 25 klasser	1.3 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.)	9 min
328 elever, 27 klasser	0.7 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.)	22 min
394 elever, 28 klasser	1.5 km
Bryne videregående skule	11 min
720 elever, 26 klasser	0.8 km
Tryggheim videregående skole	13 min
435 elever, 22 klasser	9 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Bryne	9 min
Bryne - Rådhuset	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

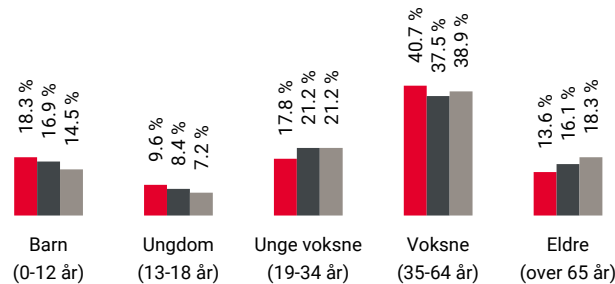
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ree/Austbø	625	249
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Spødarbakken barnehage (1-5 år)	7 min
79 barn	0.5 km
Austbø barnehage (1-5 år)	11 min
73 barn	0.9 km
Espira Ree barnehage (0-5 år)	13 min
91 barn	1 km

Dagligvare

Kiwi Bryne Torg	7 min
Joker Brustadbua Bryne	7 min
Søndagsåpent	0.6 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. Sykkel



3. Gående



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Gateparkering

Lett 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

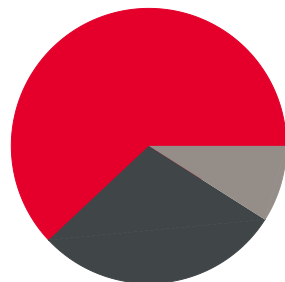
⚽ Bryne skule 1 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.1 km

⚽ Treningsfelt - Kunstgras med lys 3 min 🚶
Fotball 0.2 km

🏊 SATS Bryne 7 min 🚶

🏊 Robust Trening Bryne 8 min 🚶

Boligmasse



■ 62% enebolig
■ 29% rekkehus
■ 9% annet

Varer/Tjenester



Blå på Bryne

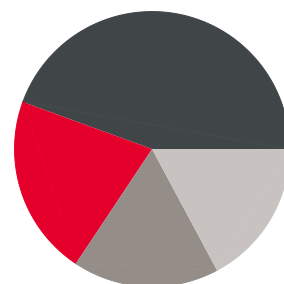
8 min 🚶



Boots apotek Bryne

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 21% i barnehagealder
■ 44% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



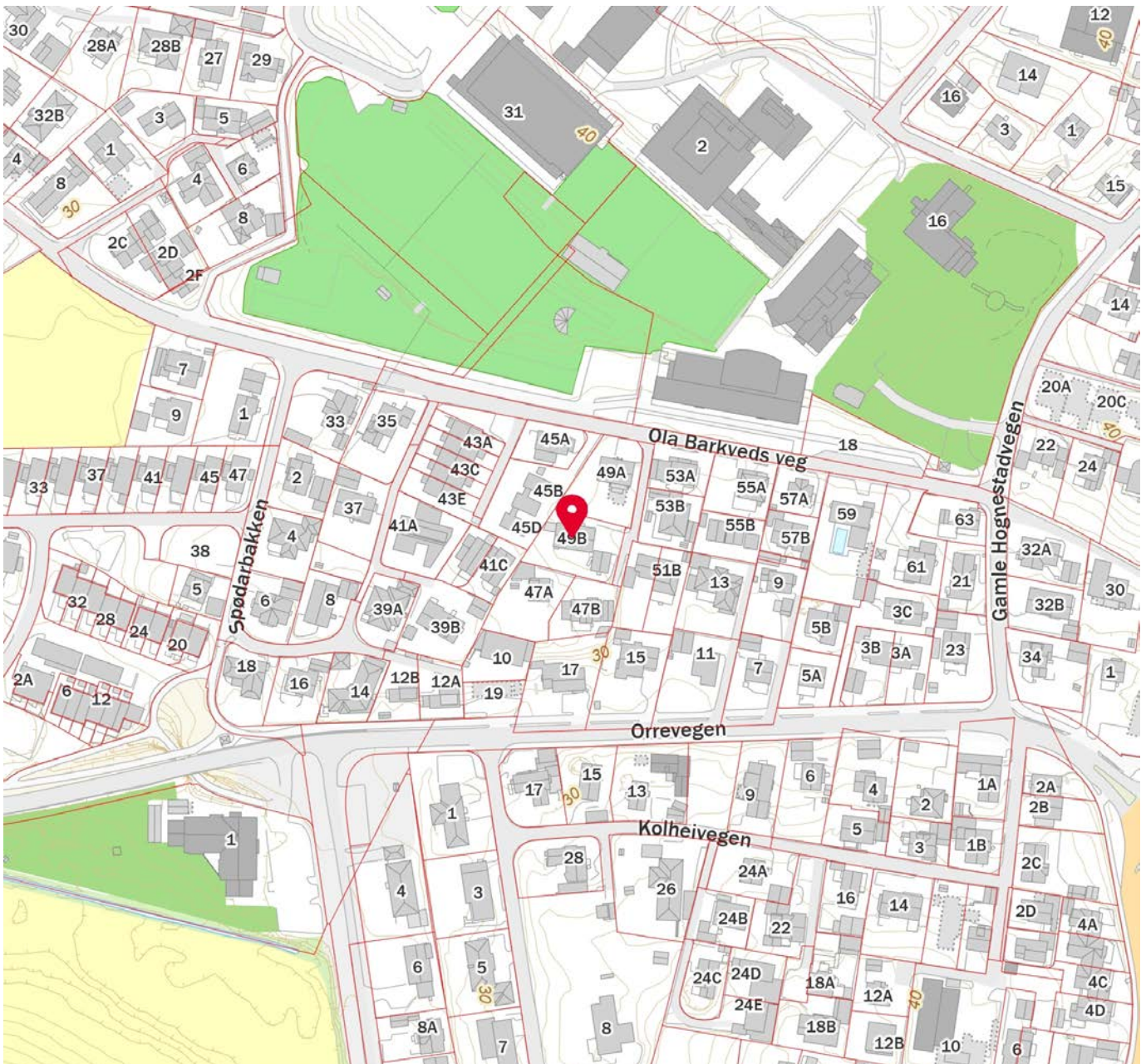
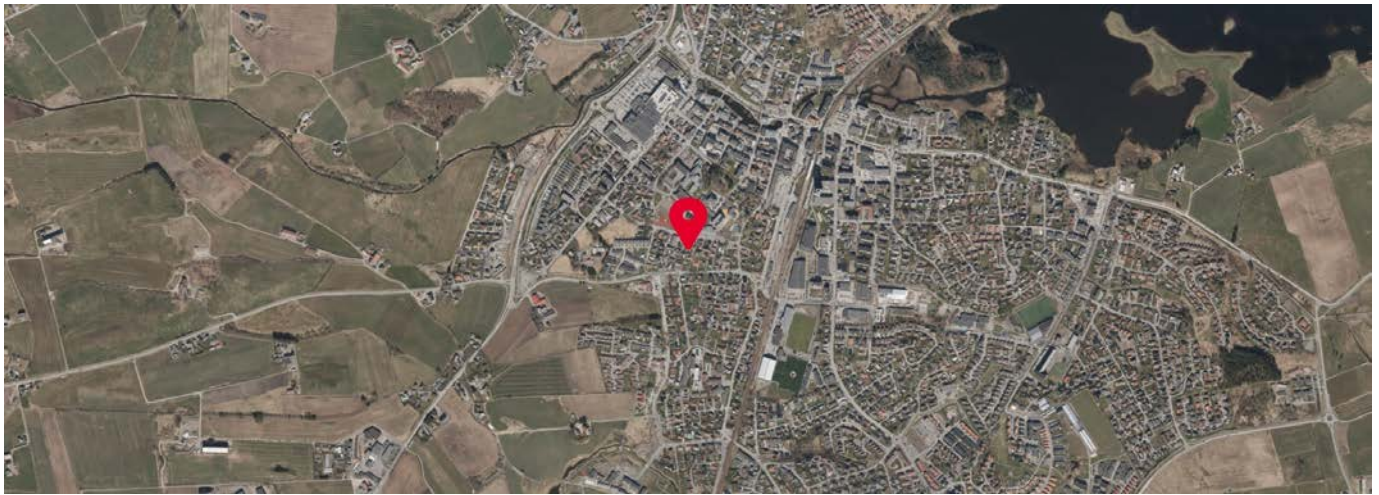
0%

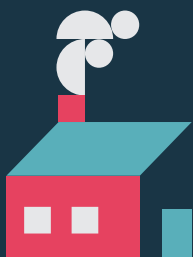
43%

■ Ree/Austbø
■ Bryne
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Du blir større i en mindre bank

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



Jærsk business er vår business

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



Rask respons og fjåge folk

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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

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



Vi deler overskudd med deg

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Ola Barkveds veg 49B
4340 BRYNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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