



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Kong Magnus gate 6, 4344 BRYNE

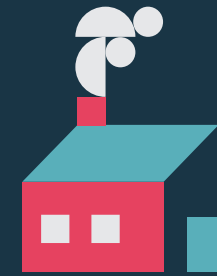
**Eldre enebolig med sentral
beliggenhet. Garasje.
Renoveringsbehov og spennende
potensial.**



Velkommen til visning i Kong Magnus gate 6



En alliansebank i eika.



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.



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



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.



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



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.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?

Telefon 915 03290 | jaerensparebank.no

jæren
sparebank





Eiendomsmegler MNEF

Anne Kristine Undheim

Mobil 482 54 277

E-post anne.kristine.undheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-
Omkostn.: Kr 83 890,-
Total ink omk.: Kr 2 673 890,-
Selger: Sigrund Serigstad
Solvor Serigstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total: 193/193 m²
Tomtstr.: 465.6 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 546

Oppdragsnr.: 1403230463

Enebolig med renoveringsbehov på Rosseland

Velkommen til Kong Magnus Gate 6, en eiendom med potensial! Her bor man sentralt med nærhet til bl.a. dagligvarehandel, skoler, barnehager, flotte rekreasjonsområder, samtidig som området er veletablert og svært barnevennlig.

Boligen har hovedsakelig original standard fra byggeår med behov for oppgradering og modernisering for å imøtekomme tidsmessig standard. God mulighet for dere som har de rette kontaktene og som har mulighet til å gjøre noe av jobben selv!

Innhold:

Kjeller: Gang , Soverom , Bad , Vaskerom, 3 uinnredede kjellerrom
1.etg.: Entré , 2 Soverom , Gang , Bad 2, Kjøkken , Stue , Trapperom
2.etg: (ikke godkjent) Loftstue og kontor

Garasje med bod under.

Velkommen til visning!



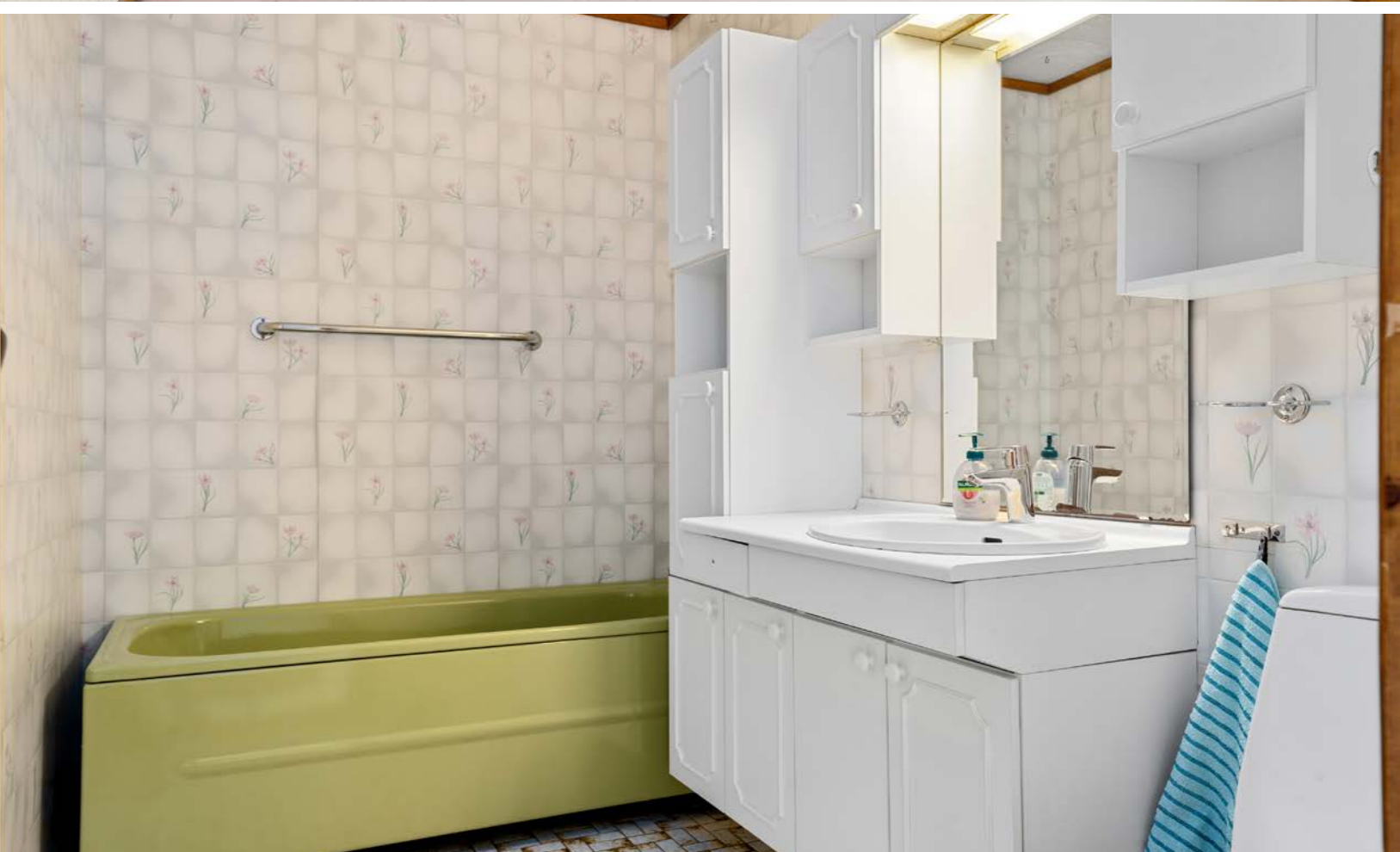
Innhold:
Kjeller: Gang , Soverom , Bad , Vaskerom , 3 uinnredede kjellerrom
1.etg.: Entré , 2 Soverom , Gang , Bad 2, Kjøkken , Stue , Trapperom
2.etg: (ikke godkjent) Loftstue og kontor
Garasje med bod under.

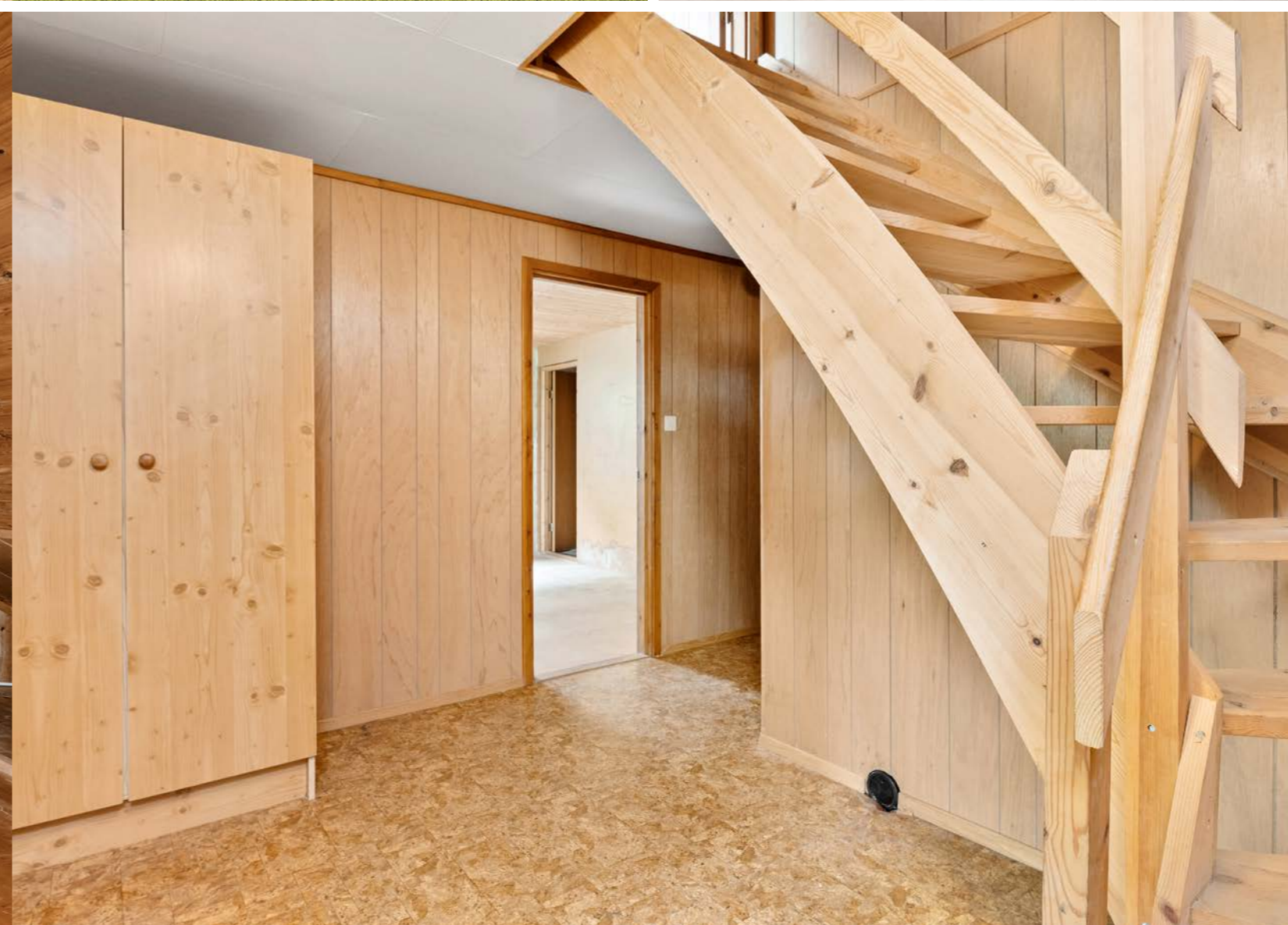
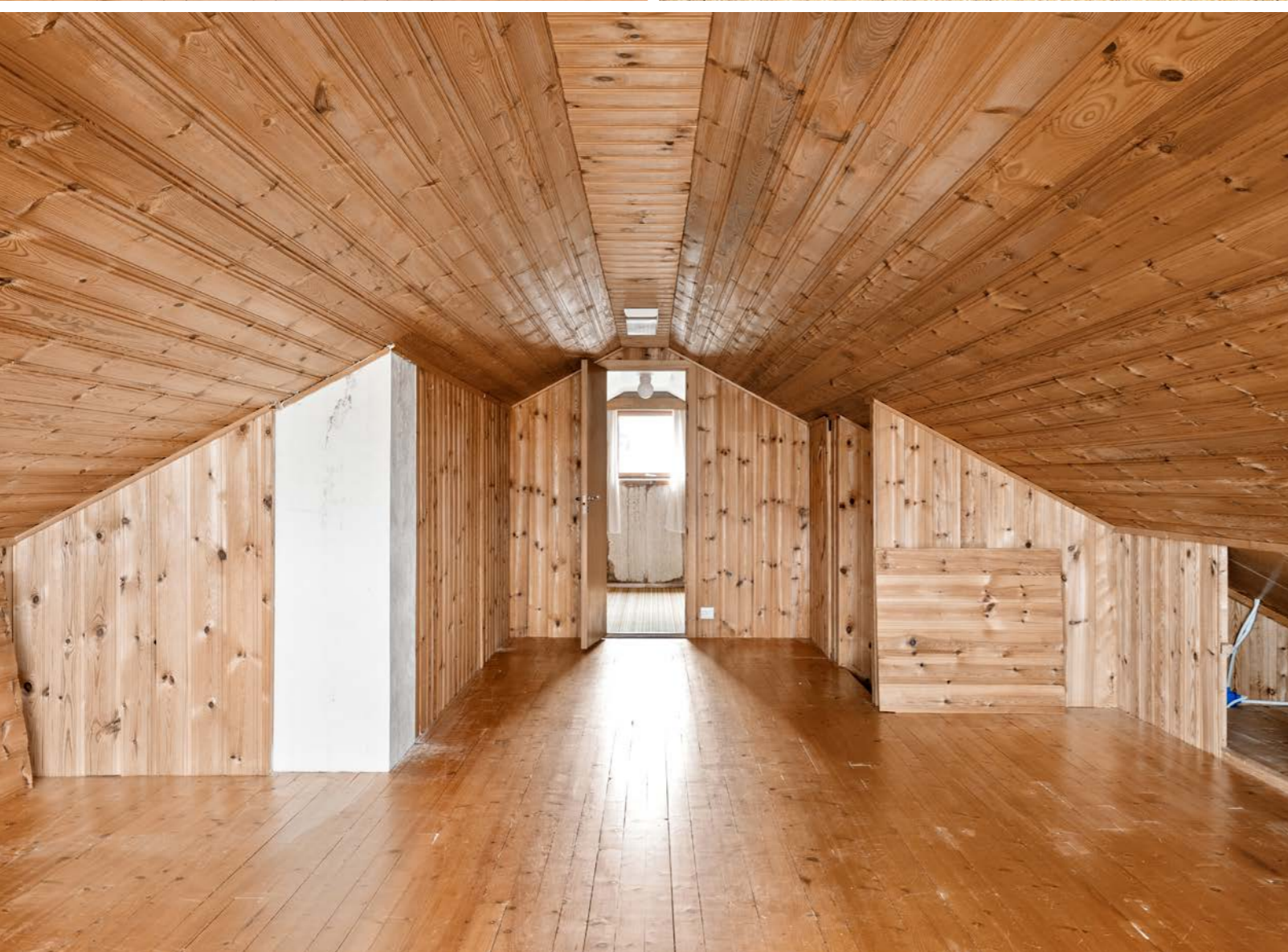


Boligen har hovedsakelig original standard fra byggeår med behov for oppgradering og modernisering for å imøtekomme tidsmessig standard.











Plantegning

1. etasje

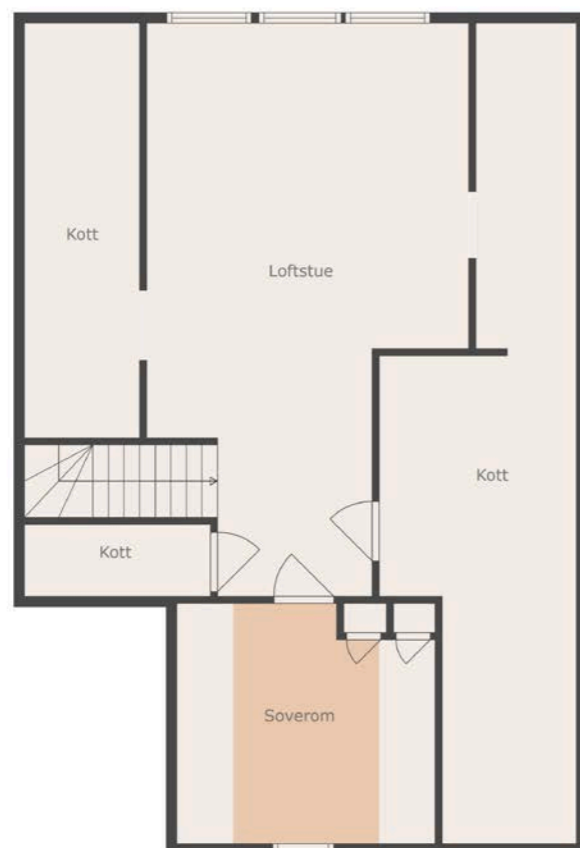


Plantegningen er ikke målt, noe avvik kan forekomme.

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

Plantegning

2. etasje



Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

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

Plantegning

Kjeller



Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 193 m²

BRA totalt: 193 m²

TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 80 m² Gang , Soverom , Bad , Vaskerom , 3 Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 86 m² Entré , 2 Soverom , Gang , Bad 2, Kjøkken , Stue , Trapperom

2. etasje

BRA-i: 27 m² 2 innredet rom: Loftstue og kontor

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser og på bakgrunn av tegninger/ tegningsgrunnlag der dette er tilgjengelig.

Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler/ rørgjennomføringer/ innervegger er medtatt i areal.

På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

ALH er ikke definert tilstrekkelig i NS3940:2023.

Vurdert i denne rapporten er ALH kun tilgjengelig gulvareal uten att kott er tatt med.

Kott disponerer ett areal på ca 47 m².

Det er viktig å bemerke seg at kott og ALH er areal som ikke er målbare.

Platting mellom bolig og garasje inkl. Vindfang er ca 17,4 m²

Balkong, begrenset tilkomst for måling, måling er derfor tatt under balkongen, ca 15,3 m²

Totalt areal er derfor ca 32,7 m² som er avrundet i rapport til 33 m².

Garasje er tilkoblet bolig med utvendig tilkomst.

Del av vegg som er tilknyttet bolig tas med i arealer for garasjer og underetasje.

Innvendig gulvareal er ca 1 m² mindre pr. etasje.

Da slike vegger er lukkede konstruksjoner vurderes veggtykkelsen ut fra målinger i tilgjengelig vegger som anses å vende mot underetasje og garasje.

I 1. etasje lot ikke vindu kjøkken seg åpne,

veggtykkelse er derfor tatt ved ytterdør.

Overnevnte beskrivelser kan medføre at det er forskjeller i arealer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

465.6 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånende tomt med god utsikt. Plen og diverse tre/ busker.

Eiendommen har nedgravd oljetank. Oljefyring med fossil olje ble forbudt fra og med 01.01.2020.

Nedgravde oljetanker som permanent er ute av drift skal tømmes, graves opp og fjernes. I spesielle tilfeller kan likevel oljetanken sikres på stedet uten at en må grave den opp. Verken Time Kommune eller Rogaland Brann og Redning kan se at det ligger inne dokumentasjon på at denne er sikret/sanert. Kjøper påtar seg ansvaret med å fjerne/sanere oljetank og alle kostnader forbundet med dette, samt sende inn dokumentasjon på at jobben er gjort

til postmottak@rogbr.no.

For mer info sjekk nettside hos Time Kommune:

<https://www.time.kommune.no/tenester/klima-natur-og-miljo/fjerning-av-oljetank/>

Beliggenhet

Boligen ligger flott til i et svært attraktivt og barnevennlig område på Rosseland.

Her kan både voksne og barn ta del i et flott bomiljø med flere barnefamilier i området rundt og fine friområder like utenfor døren. Kong Magnus gate ligger i trygge, etablerte og rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til nydelige friarealer og turområder.

Kort vei til flere rekreasjonsområder som Sandtangen, Frøylandsvatnet, og Fritz Røedparken med turløyper for lek og trening. 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 til Rosseland BK, Bryne FK, Bryne Håndball, Bryne Friidrett og treningssentrene Evo, Club Athletic og Elix.

Bryne har et godt kollektivtransporttilbud med gode tog- og bussforbindelser begge veier.

Eneboligen ligger også flott til med tanke på gode skole- og barnehage tilbud med det som mange vil betegne som gangavstand til både Nyland barnehage, Maurtua barnehage, Bryne skule, Rosseland skule, Bryne Videregående skule og Time Videregående skule.

Bryne kan videre tilby et spennende spekter av ulike butikker, spisesteder og servicetilbud. Det er kort avstand ned til den sjarmerende Storgata med ulike butikker, bar- og kafé tilbud og restauranter. Fra Storgata er heller ikke veien lang ned til det populære kjøpesenteret M44 som blant annet kan tilby dagligvarehandel, apotek, bokhandler, kafèer, vinmonopol og shopping. Det er for øvrig gang avstand til både Kiwi, Spar, Europris og Jærbakeren.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

Huset er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakater.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Serika Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG TAK: Betongtakstein.

YTTERVEGG: Stående og liggende kledning.

ETASJESKILLER: Ut fra byggeår etasjeskille av trebjelkelag.

GRUNNMUR/ FUNDAMENT: Grunnmurens utførelse er vanskelig å si noe om, ut fra synlig del er det trolig betongblokker.

VINDUER: 2/3-lags glass, trevinduer.

YTTERDØRER: Tett hoveddør av trevirke. Balkongdør av trevirke med 2-lags glass. Kjellerdør av trevirke med 2-lags glass.

Byggemåte er hentet fra Tilstandsrapport utført av Serika Takst v/Anders Serigstad.

Innhold

Innhold:

Kjeller: Gang , Soverom , Bad , Vaskerom, 3 uinnredede kjellerrom

1.etg.: Entré , 2 Soverom , Gang , Bad 2, Kjøkken , Stue , Trapperom

2.etg (ikke godkjent): Loftstue og kontor

Standard

Velkommen til Kong Magnus Gate 6, dette er en eiendom med potensial. Her bor man sentralt med nærhet til bl.a. dagligvarehandel, skoler, barnehager, flotte rekreasjonsområder, samtidig som området er veletablert og barnevennlig.

Boligen har hovedsakelig original standard fra byggeår med behov for oppgradering og modernisering for å imøtekomme tidsmessig standard. God mulighet for dere som har de rette kontaktene og som har mulighet til å gjøre noe av jobben selv!

I følge vedlagte tilstandsrapport framstår boligen i hovedsak som et renoveringsobjekt. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

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:

TAKTEKKING

Punktet må sees i sammenheng med

Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongstein, visuelt vurdert fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på tak.

Undertak ved undertakspapp/ forhudningspapp og lekter/ strø er derfor ikke besikket/ kontrollert.

Punktet må sees i sammenheng med

Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

2. Takstein og undertaksbelegg har passert over halvparten av brukstiden.

ÅRSAK

2.Taktekking av betongtakstein har en forventet levetid/ brukstid på 30 - 60 år.

På befaringsdagen har taktekkingen en anslått alder på ca 51 år. Det gjøres oppmerksom på at taktekking svekkes over tid som følge av værpåkjenninger, dette medfører en reduksjon i brukstiden og over tid vil taktekkingen svekkes med økt fuktbelastning på undertaket.

Det er påvist mose på taktekkingen som er med å redusere levetiden og øke fuktbelastningen slik at det kan oppstå fukt på undertaket

KONSEKVENS

2. Redusert levetid kan medføre at taktekkingen lettere kan ha brudd/ lekkasjer. Økt fuktbelastning på undertaksmembran og trevirke kan medføre fukt

inn i lukket konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE

UNDERSØKELSER:

2.Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak og taktekking skiftes ut

VEGGKONSTRUKSJON

Utvendig fasade er tildekket med trekledning.

Det er ikke foretatt kontroll av de lukkede

konstruksjoner utover kontroll

på tilgjengelig overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

2. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

3. Det er påvist malingsavskalling på utvendig kledning.

32. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng

33. Det er påvist misfarging/ svertesopp på kledning.

34. Det vokser vegetasjon inntil kledningen.

ÅRSAK

2.Alder/ værslitasje over tid som medfører at råte oppstår. Tilstandsgrad 2 velges da spredt råteskade vurderes å være punktvis skader på materialet med behov for mindre reparasjoner og vedlikehold.

3.Værslitasje over tid og manglende/ redusert vedlikehold. Tilstandsgrad 2 velges da malingsavskallinger vurderes å være punktvis

skader på materialet med behov for mindre reparasjoner og vedlikehold.

32.Det er anbefalt en avstand fra nederste kledningsbord til terrenforhold på minimum 300 mm. Det velges tilstandsgrad 2 da dagens utførelse ikke er i tråd med fagmessig utførelse.

33. Boligen er ikke fasadevasket jevnlig.

Tilstandsgrad 2 velges da misfarging/ svertesopp vurderes å være punktvis skader på materialet med behov for mindre reparasjoner og vedlikehold.

Vurdering er tatt etter NS3600:2018 som punktvis skade på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold.

34. Det er byggfaglig riktig å gjøre kjøper oppmerksom på at vegetasjon (busker, tre etc) som vokser inntil boligen kan gi skjulte feil og mangler. Det medfører ikke at boligen er i vesentlig dårligere stand enn andre boliger, men kjøper gjøres oppmerksom på denne risikoen og må forvente at bygningsdelen kan over tid få en redusert brukstid.

KONSEKVENS

2. I ytterste konsekvens vil råte medføre at vann trenges inn i innvendig konstruksjon. I hovedsak vil råte medføre en redusert levetid på lekter som er montert bak dagens kledningsbord.

3. Vil medføre over tid en redusert levetid på kledningen som vil utvikles til råteskader.

32. Begrenset lufting i nedre kant som kan medføre til fuktskader i lukkede veggkonstruksjoner og redusert levetid på kledning.

Skjulte feil og mangler.

33. Kan medføre utvikling av råteskader over tid.

34.Kan over tid stenge luftespalte og påføre kledning og konstruksjoner økt fuktbelastning og redusert gjenstående brukstid. Begrenset ventilering av fasader kan gi skjulte feil/ mangler som ikke lar seg avdekke uten fysiske åpninger, yttervegg bør

derfor holdes under jevnlig kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

2. Skadet kledningsbord byttes.

3. Overflatebehandle kledningen, utbedre eventuelle råteskadet kledningsbord.

32. Ved oppgradering av utvendig terrengforhold økes avstanden fra nederste kledningsbord til terreng til minimum 300 mm. Det anbefales å foreta innvendig kontroll av lukkede konstruksjoner for å eventuelt avdekke skjulte feil og mangler.

33. Fasadevask av utvendige veggflater. Bytte av kledning ved behov der det blir avdekket eventuelle råteskader.

34. Vegetasjon fjernes, yttervegg kledning og konstruksjoner, kontrolleres for eventuelle råteskader/ skader.

1. ETASJE - HOVED- OG BALKONGDØR

Hoveddør og balkongdør i trevirke.

2-lags glass i balkongdør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1. Dører er vanskelig å åpne eller lukke.

4. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

14. Det er påvist stedvis avskalling i overflater på ytterdører/balkongdører

ÅRSÅK

1. Eiers representant opplyser at balkongdøren har hatt varierende funksjon tidligere. På befaringsdagen var den noe stør i lukkebeslag, lot seg åpne ved bruk av noe makt. Da døren fungerer

på befaringsdagen velges tilstandsgrad 2.

4. Det er observert noe trekk rundt balkongdøren og det vurderes å være behov for tiltak på pakninger.

Utettheter oppstår som følge av brukstid er passert på pakninger på balkongdør.

14. Det er påvist skader på overflatebehandling som vurderes å medføre mindre reparasjoner og vedlikehold.

KONSEKVENS

1. Balkongdøren kan ut fra opplysninger om varierende funksjon vurderes å byttes som følge av alder/ tilstand.

4. Økt energiforbruk.

14. Pusse overflaten, overflatebehandlet med grunning og foreta ny overflatebehandling innen rimelig tid. Det kan ikke utelukkes at ytterdører med påviste skader må byttes ved ett kortere intervall enn vurdert levetid pga de påviste avvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Med bakgrunn i overnevnte avvik/ årsaker velges det tilstandsgrad 2 på balkongdør og hoveddør. Ytterdører byttes ved eget ønske eller behov.

Grunnet opplysning om funksjon på balkongdøren kan det være denne må byttes før hoveddør.

Nye ytterdører og balkongdører har en forventet kostnad på ca 40000.- pr. stk inkl. 8 timers arbeid.

BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER

BALKONGER - PLATTING FORAN INNGANG

Det er etablert en markterrasse i trevirke.

Tilkomst via gårdsrom og hovedinngang/ entre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

ÅRSÅK

Ut fra type terrassebord vurderes platting å være av nyere dato og anbefalinger er derfor at vegetasjon (plen/ planter) ikke føres inntil trevirket. Tilstandsgrad 2 velges da bygningdelen vurderes å ha en feil utførelse og det er grunn til å overvåke denne bygningsdelen mot større skader eller følgeskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

KONSEKVENS

Redusert levetid på terrassebord.

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER
Bytte terrassebord ved behov.

INNVENDIG - OVERFLATER

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har tapet.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

3. Det er påvist fuktskader på overflater.

ÅRSÅK

3. Fuktskader på vegg er påvist i kontor loftsetasje og soverom 1. etasje. Mest nærliggende årsak er påviste råteskader i vindu og utettheter mellom vinduet og utvendige tettinger. Det velges tilstandsgrad 2 pga synlige fuktskader på overflaten og at det ved benyttelse av fuktindikator på overflater ikke er påvist avvik på befaringsdagen.

KONSEKVENS

3. Skader på konstruksjonsvirke i lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

3. Det anbefales å fjerne innvendige veggplater for å avdekke hvilke tiltak som er mest hensiktsmessige. Synlig del tilsier at det må påregnes bytte av konstruksjonsdeler.

ETASJESKILLE - GULV MOT GRUNN

Etasjeskille mellom etasjer er lukket og derfor lar ikke konstruksjonen seg avdekke.

Vurdert etter vanlig byggemetode fra byggeår å være benyttet trebjelkelag.

Viktig å merke seg at bjelkelag/ etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter

Det foretas normalt en kontroll av etasjeskiller/ gulv mot grunnen i minst to relevante rom i hver etasje, utføres med laser ca 2 m avstand på 5 forskjellige steder. Definert i NS3600:2018, gis det TG 2 ved lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm og TG 3 ved avvik over lokalt/ tillatt avvik.

Følgende rom er kontrollert:

Kjeller etasje: Soverom (lokalt 16 mm/ totalt 16 mm) og stort uinnredet rom (lokalt 10 mm/ totalt 24 mm) .

1. Etasje: Stue (lokalt 17 mm/ totalt 23 mm) og Soverom (lite) (lokalt 10 mm/ totalt 11 mm)
Loft. Etasje: Loftstue (lokalt 15 mm/ totalt 23 mm) og tidl. kontor (lokalt 7 mm/ totalt 12 mm) .

Til orientering:

Det kan være avvik som ikke er kontrollert som kan medføre endring i tilstandsgrad dersom kontroll foretas i øvrige rom.

Det er ikke i rapportens intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parketter eller lign. oppå eksisterende etasieskille.

Toleransekravene for mange av disse produktene er 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

3. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

6. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

17. Det er påvist knirk i gulv.

ÅRSÅK

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

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

17. Knirk kan være på bakgrunn av de påviste lokale skjevheter eller feil utførelse av glidesjikt mellom gulv og undergulv.

KONSEKVENS

3. Retningsavvik er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

6. Kan være symptom på funksjonssvikt. I ytterste konsekvens kan det være indikasjoner på setninger, det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken utføres ved bytte av gulv.

17. Knirk medfører ulyder/ sjenerende lyder når man går over gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE

UNDERSØKELSER ANBEFALES

3. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

6. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til skjevheter i konstruksjonen. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

17. Når gulvet skal skiftes anbefales det å foreta kontroll av glidesjikt/undergulv, avretting av skjevheter kan ikke utelukkes.

RADON

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

ÅRSÅK

Ut fra byggeår er ikke boligen etablert med radonsperre. Etter NS3600, skal radonmålinger være gjennomført og det velges derfor tilstandsgrad 2. Å foreta en radonmåling er kun påkrevd ved utleie av bolig per dags dato.

KONSEKVENS

Økte verdier av radon kan ifølge DSA medføre økt risiko for lungekreft.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Målinger for radon anbefales gjennomført i perioden mellom 15 oktober og 15 april.

INNVENDIGE TRAPPER

Innvendig trapp i trevirke.

Innfesting er skjult og derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

2. Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav i trapper.

4. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

7. Det er liten frihøyde i trappeløp

ÅRSÅK

2. Åpninger i rekkverket og mellom trinn er over 10 cm. Det velges tilstandsgrad 2 på bakgrunn av NS3600, pkt. 10 som tilsier tilstandsgrad 2 dersom lysåpninger i rekkverk/ trinn ikke er iht. dagens krav.

4. Håndløper er etablert på en side. Feil utførelse fra byggeforskrifter fra byggeår. Det velges tilstandsgrad 2 på bakgrunn av NS3600, pkt. 10 som tilsier tilstandsgrad 2 dersom rekkverk ikke er iht. dagens krav

7. Det er lavere enn 2 m fri høyde fra siste trinn i kjeller til etasjeskiller. Det er lavere enn 2 m fri høyde fra siste trinn i 2. etasje til innvendig tak.

KONSEKVENS

2. Personskader dersom noen kryper/ faller gjennom åpninger.

4. Manglende håndløpere kan medføre en redusert personsikkerhet når man bruker trappen.

7. Dersom høyder skal utbedres må det foretas inngrep i etasjeskiller/ takkonstruksjoner. Alle inngrep i bærende konstruksjoner må dokumenteres ved å foreta konstruksjonsberegninger. Kan medføre til at konstruksjoner må forsterkes og byggesøknad til kommunen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE

UNDERSØKELSER ANBEFALES

2. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

4. Håndløper må monteres på begge sider i trappeløpet for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

7. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å vurdere hvilket tiltak som er mest hensiktsmessig.

INNVENDIGE DØRER

Slette innvendige dører.

Dør til stue med glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

3. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

ÅRSÅK

3. Dør til stue tar i karm/ ramme.

KONSEKVENS

3. Skjevheter i karm/ ramme kan ha med skjevheter i etasjeskiller, dørene må avrettes for å utbedre de påviste forhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE

UNDERSØKELSER ANBEFALES

3. Justere innvendige dører. Foreta en ytterligere undersøkelser når dører justeres for om vegg/ etasjeskiller må avrettes.

VANNLEDNINGER

Synlig del fremstår å være ett kobber-rør anlegg, antatt fra byggeår.

Ved funksjonstest av stoppekran på befaringsdagen stopper vann på kontrollert sted.

Stoppekran er montert i vaskerom.

Skrustoppekran er ikke funksjonstestet, da denne erfaringsmessig har vist seg å begynne å lekke, denne kan derfor være defekt uten at det er påvist.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

ÅRSAK

1. vannledninger har en forventet levetid/ brukstid på 50 - 100 år. Skrukran har en forventet levetid/ brukstid på 20 - 40 år.

Tilstandsgrad 2 velges ved passert halvparten av forventet levetid/ brukstid.

På befaringsdagen har vannledninger oppnådd en ca alder på 48 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

KONSEKVENS

1. Vær oppmerksom på at det er risiko for at vannrør av eldre dato kan begynne å lekke med påfølgende skader på tilstøtende konstruksjoner. Skrukran kan erfaringsmessig begynne å lekke pga alder, type og tilstand.

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

1. Bytte innvendige vannledninger som del av

oppgradering av våtrom og kjøkken

AVLØPSRØR

Påvist benyttet avløpsrør på synlig/ tilkommelige steder fremstår det å

være benyttet avløpsrør av plast fra antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik

2. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

ÅRSAK

2. Avløpsrør av plast som ligger skjult i konstruksjoner, vurdert type ut fra stakeluke. - avløpsrør har en forventet levetid/ brukstid på 50 - 100 år.

I ett rom i kjeller er det observert isopor, under isopor fremstår det å være synlige avløpsrør med stakeluke, dette anbefales å undersøkes nærmere ved rørlegger. Tilstandsgrad 2 velges grunnet at mer enn halvparten av forventet levetid/ brukstid er passert og det er grunn til å overvåke bygningsdelen grunnet synlig stakeluke i hull under boligen. På befaringsdagen har vannledninger oppnådd en ca alder på 48 år.

KONSEKVENS

2. Tette avløpsrør eller feil utf. på avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

2. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

VENTILASJON

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken.

Ventilasjon er i hovedsak ventil i vindu og veggventiler i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1. Anlegget vurderes å ha funksjonssvikt i forhold til bruksbelastning da det er tegn til kondens i vinduskarmer.

ÅRSAK

1. For at naturlig avtrekk med mekanisk avtrekk skal fungere tilstrekkelig må mekanisk avtrekk stå på til enhver tid, mekanisk avtrekk var avskrudd på befaringsdagspunktet. Det velges derfor tilstandsgrad 2 for å gjøre kjøper oppmerksom på at ventilering ikke vil oppnå dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

KONSEKVENS

1. Kondens/ dårlig inneklime.

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

1. Ved kondens anbefales det å montere balansert ventilasjon i boligen. Ved bytte av vinduer vil det være naturlig å bytte ut dagens ventilasjonsløsning med balansert ventilasjons løsning.

GRUNNMUR OG FUNDAMENTER

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Det er etablert grunnmur mot gårdsrom og delvis under terreng mot naboer, øvrig del av grunnmuren er synlig pusset på utsiden og innsiden.

Grunnmurens utførelse er vanskelig å si noe om, ut

fra synlig del er det trolig betongblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1. Grunnmuren har sprekkdannelser.

ÅRSAK

1. Mest nærliggende årsak er setninger/ slitasje på puss.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

KONSEKVENS

Redusert levetid på grunnmur og innvendig fukt som vises som saltutslag.

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

Utvendig og innvendig puss fjernes og grunnmurens tilstand avdekkes.

Utbedring av grunnmur ved behov.

TERRENGFORHOLD

Boligen ligger i ett skrånet terreng.

Omkringliggende terrenforhold fremstår relativt flatt med stedvis helning mot boligen.

I hage er det vegetasjon som ikke er nedklippet og vanskelig å si noe om de omkringliggende forhold. Viktig å bemerke seg at presisjonsnivellering ikke er foretatt eller lot seg gjennomføre pga utvendige forhold.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

6. Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

ÅRSAK

6. Det velges tilstandsgrad 2 på bakgrunn av at de

omkringliggende terrengforhold rundt boligen har dårlig fall eller er relativt flatt utført.

KONSEKVENNS

6. Det vil være større fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Grunnet alder, normal utførelse av drenering og grunnforhold vil det være behov for tiltak.

Det er påvist saltutslag i kjeller som trolig kommer fra grunnforhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

6. For å lukke avviket bør det foretas terrengjusteringer og etablere kummer eller andre drenerende tiltak for å lede overflatevann bort fra enheten.

OLJETANK

Ut fra innvendige besiktigelse fremstår det å være tegn til tidl. oljetank.

Innvendige synlige rør er tettet/ klemt ved kjellertrapp og oljetank er derfor trolig sanert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er tegn innvendig til at det kan være etablert oljetank utvendig.

ÅRSÅK

Det velges tilstandsgrad 2 på bakgrunn av følgende opplysninger:

- det ikke foreligger til befaringsdagen

tilfredsstillende dokumentasjon på at oljetank er sanert eller fjernet.

- eiers representant vet ikke hvor eventuell oljetank er nedgravd eller var etablert.

- utvendig ved garasje kommer det opp to rør, om dette er for oljetank vites ikke.

KONSEKVENNS

Må derfor påregnes at det ved bytte av drenering kan være en nedgravd oljetank.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

Innhent dokumentasjon om mulig.

Ved bytte av drenering kan det ikke utelukkes at oljetank dukker opp og må fjernes med den konsekvens/ kostnad dette medfører for kjøper.

Forhold som har fått TG3:

TAKTEKKING - VINDFANG

Punktet må sees i sammenheng med

Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

ÅRSÅK

Det er påvist brudd i tettesjiktet, det velges derfor tilstandsgrad 3.

KONSEKVENNS

Innvendige skader i yttervegg/ etasjeskiller.

Vindfangets tak/ vegger må forventes totalt gjenoppbygd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vindfanget anbefales fjernet i sin helhet og gjenoppbygd som følge av

de påviste skader.

Kostnader tar kun hensyn til bytte av tak og konstruksjoner tilhørende tak for vindfang.

Det er ikke hensyntatt kostnader i lukkede tilstøtende vegg og etasjeskiller konstruksjoner.

NEDLØP OG BESLAG

Takrenner, beslag og nedløp i plast.

Besiktiget fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å

klatre på tak.

På befaringsdagen var det oppholdsvær, eventuelle lekkasjer er derfor

ikke påvist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

2. Tilstandsgrad gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet

levetid er passert på takrenner.

10. Takrenner har punktvis lekkasjer.

15. Det er påvist noe vegetasjon i rennesystemet.

16. Taknedløp er avsluttet over terreng.

ÅRSÅK

2. Normalt har renner og nedløp en forventet brukstid på ca 25 - 35 år, alder på dagens takrenner og nedløpsrør er ca 51 år. Utvendige beslag en forventet brukstid på ca 15 - 35 år, forventet alder på dagens beslag er ca 51 år.

10. På befaringsdagen er det påvist tegn til lekkasjer i endeskjøter/ skøtestykker og det vurderes derfor å være punktvis lekkasjer.

I materialet vil det oppstå bevegelser som følge av skiftende værforhold som medfører at det oppstår punktvis skader.

15. Manglende vedlikehold som følge av at vegetasjon samles i renne. Da vann ikke vil ledes til nedløpsrør som følge av tette renner velges TG 3.

16. Det er påvist brudd i nedløpsrøret mot nabo som medfører at nedløpsrør er avsluttet over terreng.

KONSEKVENNS

2. Som følge av alder/ redusert gjenstående brukstid kan lekkasjer i ender/ skjøter oppstå lekkasjer med påfølgende økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjonsdeler.

10. Økt fuktbelastning på tilstøtende trevirke som over tid vil medføre råte/ fukt inn i boligen.

15. Medfører tett renne og nedløpsrør. Kan medføre fuktskader i undertaket som ikke er påvist grunnet manglende tilkomst.

16. Økt fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/ nedløp skiftes ut. Undertak kontrolleres ved gjennomspyling av rennesystemet. Kostnader hensyntar kun hva det vil koste å forvente å bytte dagens takrenner og nedløpsrør. Kostnader hensyntar derfor ikke eventuelle følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

SNØFANGERE OG VINDSKIER

Etter byggtknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snøfangere på yttertak. Behov for snøfanger vurderes ut fra behov for snøfanger av Byggforskeriens detaljblad 525.931, sist revidert i 2017. Ved innvendig måling er det påvist en takvinkel på ca 28 gr.

Bygningssakkyndig vurderer derfor at det er krav til snøfanger på yttertaket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

4. Det mangler snøfangere på tak.

17. Klaffer og vindskier er slitt som følge av værslitasje/ værforhold.

ÅRSÅK

4. Det vurderes av den bygningssakkyndige å være krav til snøfangere. Tilstandsgrad settes etter NS3600:2018 når det er vurdert krav til snøfanger.

17. Værslitasje og fukt som føres ned via taktekking uten vedlikehold har over tid medført til at råteskader i trevirke har oppstått. Vindskier er trevirke som er montert på enden av takutstikk og går på skrå. I dette tilfellet er det montert gavlstein som dekker deler av vindskien.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

KONSEKVENS

4. Det er risiko for at snø kan falle ned og påføre skade på personer og/eller husdyr. I regionen vil det være fare for slike hendelser i sjeldne tilfeller da det erfaringsmessig er lite snø på sør-vestlandet. Det vil normalt ikke komme noe pålegg om å ettermontere snøfangere, men eier av boligen vil kunne bli holdt ansvarlig om snøras mot formodning skulle ramme personer.

17. Råteskadet vindskier kan over tid medføre en redusert levetid på tilstøtende trevirke.

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

4. For å lukke avviket og oppnå TG-1 må snøfangere etableres.

17. Bytte råteskadet trevirke.

TAKKONSTRUKSJON/ LOFT

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av saltak, på befaringsdagen en lukket konstruksjon. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra innredet loft etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik

1. Det er påvist fukt skjolder/ skader i takkonstruksjonen ved takgjennomføringer.
7. Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre på vegg, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

ÅRSÅK:

1. Rundt pipe gjennomføringer er det påvist fukt skjolder/ saltutslag/ fuktutslag i trevirke. På befaringsdagen er det ca 9,6 vekt% i synlig trevirke på loft. Mest nærliggende er fukt som føres inn via sprekker i pipepuss. TG 3 velges på bakgrunn av NS3600:2018.
7. Det er påvist løs plast på yttervegger observert i kott som medfører at det kan forekomme skader på trevirket.

KONSEKVENS

1. Skader på innvendig tak/ konstruksjoner som medfører at det må foretas utbedringer på taktekking, undertak og konstruksjoner rundt skadeområdet.
7. Innvendige tak i 2. etasje anbefales fjernet, etablert dampspærre og lukke konstruksjoner på ny. Det er derfor påregnelig med ytterligere undersøkelser for å avdekke type tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

1. Det må etableres tilkomst til skadeområde for å avdekke om det er øvrige årsaker eller lekkasjer. Det

kan være behov for utbedring av konstruksjonsvirke, dette må avgjøres når tilkomst er etablert og type skade er avdekket.

7. Innvendige flater fjernes og det etableres ny dampspærre i hele etasjen. Når innvendige flater er fjernet vil man også kunne avdekke tilstand på takkonstruksjonen. Kostnader er vanskelig å si noe om, da dette avhenger av videre kontroll av avvik. Det settes derfor en lav kostnad med bakgrunn i det som er synlig og at det kun er å fjerne trevirket rundt pipe og foreta lokale utbedringer ved ny pipehatt. Dersom en må foreta forsterkninger/ oppgraderinger og bytte av konstruksjoner kan kostnadene bli over 300 000.

VINDUER

Vinduer av varierende alder.

Stedvis er det benyttet vinduer med 2 og 3 lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik

1. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
3. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
6. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
12. Vinduene har råteskader

ÅRSÅK

1. Normalt har glass en forventet levetid på 20 - 30 år, dette skyldes at mellom glasslagene er det en gass som over tid svekkes og punktering oppstår.
3. Kjellervinduer lar seg ikke lukke som følge av råte/ defekte lukkebeslag. Vindu kjøkken og soverom 1. etasje lar seg ikke åpne som følge av

defekte lukkebeslag.

6. Det er påvist stedvis avskalling i overflater på vinduer med utvikling til stedvis råte i vinduer. Innvendige er det påvist i tidl. kontor loft og soverom 1. etasje fukt skader på vegg under vinduet, mest nærliggende årsak er råteskade i vinduer eller utettheter utvendig.
12. Det registreres råteskader i enkelte vinduskarm/ ramme. Tilstandsgrad 3 gis da avviket vurderes å være av råte og store skader på materialet etter NS3600:2018.

KONSEKVENS AV OVERNEVNT AVVIK/ ÅRSÅK

Vinduer må byttes som følge av utvikling til råte i karm/ ramme og defekte lukkebeslag. Kan være skader i lukkede konstruksjoner som følge av fukt skader på veggflater under vinduer i 2 rom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduene må skiftes ut.

Snittpris pr. vindu inkl. 8t jobb pr vindu er ca 20000 - 25000.-

Eventuelle følgeskader i lukkede konstruksjoner er ikke medtatt i kostnadsestimatet.

Kostnadene forutsetter benyttelse av 2-lags vindu, hvitmalt og må ikke forveksles med ett eventuelt pristilbud.

Det anbefales å alltid innhente eventuelt tilbud fra tre utførende bedrifter før tiltak gjennomføres og anslaget er derfor ett forsiktig anslag ut fra skjønn.

KJELLER - KJELLERDØR

Bygningen har enkel kjellerdør i tre. 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik

1. Dører er vanskelig å åpne eller lukke.
2. Det er Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
4. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
14. Det er påvist stedvis avskalling i overflater på ytterdører/ balkongdører

ÅRSAK

1. Eiers representant opplyser at balkongdøren har hatt varierende funksjon tidligere. På befaringsdagen var den noe stør i lukkebeslag, lot seg åpne ved bruk av noe makt.
2. Det er ikke etablert utvendig beslag og dør står i nær tilknytning til betong, over tid har dette medført kapillært oppsuging fra betong og utviklet seg til råte i terskel.
4. Det er ikke etablert pakninger i kjellerdør, i nedre kant kan man se ut som følge av vridning i dørbladet.
14. Det er påvist punktvis skader/ skader på overflatebehandling som vurderes å medføre mindre reparasjoner og vedlikehold.

KONSEKVENS

1. Balkongdøren anbefales byttet som følge av at den tidligere har vært vanskelig å åpne eller lukke.
2. Kjellerdør må byttes som følge av skader.
4. Økt energiforbruk.
14. Pusse overflaten, overflatebehandlet med grunning og foreta ny overflatebehandling innen rimelig tid. Det kan ikke utelukkes at ytterdører med påviste skader må byttes ved ett kortere intervall enn vurdert levetid pga de påviste avvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Med bakgrunn i overnevnte avvik/ årsaker velges

det tilstandsgrad 3 på kjellerdør.
Kjellerdør vurderes derfor til at den må byttes innen kort tid

BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER

BALKONGER

Balkongen har bjelkelag ført inn i lukkede veggkonstruksjoner og opplagret på frontdrager med søylefundament.

Tilkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
5. Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
20. Bjelkelaget er ført inn i lukket konstruksjon

ÅRSAK:

1. Ved kontrollerte steder er rekkverket lavere enn dagens krav på 1,0 m. Horisontale spiler har avstand over referansenivå 20 mm.
5. Det er påvist råte i fasadebord/ kledningbord på rekkverk.
20. Det er byggfaglig riktig da det er erfaringer som tilsier at bjelkelag ført inn i lukket konstruksjon oppstår skader i ettertid som følge av utettheter grunnet bevegelser i konstruksjonen eller at det ikke er tettet med klemløper rundt bjelkelaget utv. og medfører over tid at fukt ledes inn som kapillær oppsuging.

KONSEKVENS:

1. Redusert trygghetsfølelse ved bruk/ fallulykker som følge av lavere rekkverk/ håndløper ut fra dagens krav.
5. Redusert levetid på rekkverk.
20. Skjulte feil og skader/ råteskader i lukket konstruksjon

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

1. For å få tilstandsgrad 1 må rekkverket heves til 1 m høyde.
5. Bytte råteskadet trevirke innen rimelig tid.
20. Det anbefales å holde bygningsdelen under jevnlig kontroll og foreta utbedringer ved behov.

UTVENDIGE TRAPPER MED FORSTØTNINGSMUR

Ved inngang til underetasje er det synlig forstøtningsmur og trapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

4. Det er ikke etablert rekkverk på hele/ deler av støttemur/ trappevange.
12. Det mangler håndløper i utvendige og felles innvendige trapper på begge sider.

ÅRSAK:

4. Det mangler rekkverk og terrengforskjeller over 50 cm, som utløser krav til rekkverk. Det er avvik fra gjeldende lover og forskrifter, det velges derfor tilstandsgrad 3.
12. Forskriftens krav til utvendige trapper iht. §8-9: Rekkverk med håndlist på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes etter første og siste trinn med avrundet kant.

KONSEKVENS:

4. Redusert trygghetsfølelse ved bruk/ fallulykker som følge av manglende rekkverk ut fra dagens krav.
12. Redusert personsikkerhet når man bruker trappen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

4. For å få tilstandsgrad 1 må rekkverk etableres, dagens krav til rekkverk er minimum 1 m høyde. Utførelse iht. gjeldende regelverk.
12. Etablere håndløper på begge sider i hele trappen innen rimelig tid.

GARASJE

Det er etablert en garasje i forbindelse med gårdsrom. Garasjen har utvendig tilkomst, men er koblet mot boligens yttervegger. Garasjen inneholder en underetasje med utvendig tilkomst. Garasje fremstår å være oppført i samme type konstruksjon som boligen forøvrig med hensyn til yttervegger og grunnmur. Flatt tak tekkes med papp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik

Ved innvendig inspeksjon av garasjen er det påvist følgende avvik:

1. Lekkasje og hull i tak
2. Vann på innvendig gulv i garasje og på veggflater.
3. Det er registrert fritt eksponert isopor e.l. i underetasje.

ÅRSAK: På bakgrunn av overnevnte avvik velges tilstandsgrad 3.

KONSEKVENS

1. Hele taket må rives, deler av takkonstruksjoner må forventes byttet.
2. Det kan være skader i vegg/ etasjeskiller mot

bolig som følge av skade i garasje.

3. Isopor medfører en økt utvikling av varme ved brann.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

Med bakgrunn i overnevnte avvik og årsaker anbefales det å rive innvendige overfter og foreta nødvendig utbedringer på konstruksjoner. Isopor i underetasje fjernes i sin helhet. Det er enkelte avvik som medfører at brannskille mellom bolig og garasje må utbedres, dette er et søknadspliktig tiltak og det må derfor påregnes byggesøknader til kommunen. Garasje med underetasje er ikke oppført på tegninger eller foreligger ikke tegninger i kommunen, som kan medføre det må utføres byggesøknader, ta kontakt med kommunen om hvilke tiltak som må gjennomføres.

PIPE OG ILDSTED

Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Pipe over tak er visuelt vurdert fra bakkenivå da det ble vurdert å ikke være sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på tak ved dagens løsning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
3. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
5. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
23. Pipeløpet er tett.
24. Pipe fremstår ved visuell besiktigelse fra

bakkenivå å være lavere enn dagens krav til høyde over tak.

ÅRSAK

1. På befaringdagen er det påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
3. Værslitasje over tid som medfører at puss sprekker opp.
5. Ubrennbar plate foran ildsted har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 300 mm foran ilegget på ovn.
23. Det er påvist vegetasjon i sotluke/ feieluke.
24. Visuelt er pipe vurdert fra bakkenivå, avstandskravet fra møne til topp pipe er minimum 80 cm, ved besiktigelse fra bakkenivå fremstår dagens pipe å være lavere enn dagens krav.

KONSEKVENS

Pkt 1, 5 og 24.

Ifølge inspeksjon av Rogaland brann og redning IKS v. Geir Thorkelsen datert 24.06.2024 er det ingen avvik på fyringsanlegget. Avvikene beholdes grunnet forskriftskrav og NS3600, men vurderes ut fra inspeksjon ved Rogaland brann og redning IKS å ikke ha noen konsekvens.

3. Innvendig fukt. På loft er det påvist saltutslag som sannsynligvis skyldes utvendige riss/ sprekker i puss.
23. Økt fare for pipebrann når det faller glør ned ved sotluke/ feieluke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

Pkt. 1, 5 og 24. Jevnlig foreta inspeksjon fra brann og feiervesen, avvik utbedres ved behov.

3. Kamerainspeksjon via feiervesen og utvendig utbedring av puss eller øvrige tiltak av murer. Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig. 23. Vegetasjon i sotluke/ feieluke anbefales fjernet og pipeløpet kontrolleres med kamera for øvrige feil/ mangler før videre bruk.

ROM UNDER TERRENG

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering' I hovedsak er rom i sokkel utført med synlig pusset overflate.

I gang, soverom, bad og deler av stort uinnredet rom er utf. med utforet/ isolerte vegger mot terreng/ grunnmur over terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller.
5. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
8. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

ÅRSAK

1. Innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden. Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne konstruksjonen.

5. Det er påvist saltutslag i kjeller som er indikasjoner på fuktgjennomtrengning fra kjellergulv. Det opplyses fra eiers representant at det tidl. har vært oversvømmelser i kjeller, fuktflekker og saltutslag kan ikke utelukkes å skyldes de tidl. forhold.

8. Det er påvist saltutslag i rom under terreng som er indikasjoner på fuktgjennomtrengning fra grunnmur.

KONSEKVENS

1. Dreneringen må utbedres og isolasjon utvendig for å unngå kondens i duggpunktet.
5. Oversvømmelser i kjeller ved større nedbørsmengder.
8. Utbedring av utvendige forhold herunder drenering, grunnmursplast etc.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

1. For full forvissing om tilstand må åpninger av konstruksjonen foretas. 5 og 8. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales å bytte drenering og foreta utvendig isolering av grunnmur.

VÅTROM - BAD - 2. ETASJE - GENERELL

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er benyttet takplater innvendig tak, tapet på veggflater og flis på gulv.

I etterkant av befaringen er det kommet

opplysninger fra eiers representanter på vann i servantskap.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- i kjellerbad er det påvist fuktskader i tak, sluk/membran fra overliggende våtrom er trolig ikke tett
- det er utettheter i membran/ tettesjikt i tapet på veggflater

- sluk har ikke tilkomst da deksel på badekar ikke er fjernet

- toalett er skrudd ned i gulvet, membran/ tettesjikt kan være brutt

- avløp under vask er utett, vann fremstår å komme ut mellom pakninger, bytte av vannlås/servant anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved å fjerne innvendig tak i bad for underetasje, anbefales det å kontrollere sluk for utetthet/skade.

Dersom sluket er uten skader kan det vurderes å bruke dusjkabinett for å forlenge levetiden på våtrommet før våtrommet totalrenoveres.

VÅTROM - BAD - UNDERETASJE - GENERELL

Bad, funksjonssvikt, TG 3

Det er fuktskader innvendig tak som tilsynelatende stammer fra utetthet i overliggende bad.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- det er påvist brudd i membran

- det er påvist løse fliser som følge av fuktskader på vegg

- toalett er skrudd ned i gulvet, membran/ tettesjikt kan være brutt

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det kan bli nødvendig med utbedringer av veggkonstruksjoner som følge av forhøyede fuktverdier i tilstøtende rom.

VÅTROM - BAD - UNDERETASJE - TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER VÅTROM

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Hulltaking er foretatt ved/i Mot dusj.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 85.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er synlige fuktskader på veggflater i våtrommet. Fuktskader i hull og på veggflater kan skyldes fukt fra grunnforhold da våtrommet er opplyst å ikke ha vært i bruk i nyere tid.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat må ses i sammenheng med de oppgitte kostnader som er for våtrommet og underetasjen ellers.

VÅTROM - VASKEROM - UNDERETASJE - GENERELL

Vaskerom med trepanel innvendig tak og deler av veggflater.

Pusset grunnmursoverflate ellers.

Betonggulv, med sluk av plast.

Etablert utslagsvask med innpussede vannkraner, avløp ført til gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det velges tilstandsgrad 3 på bakgrunn av følgende begrunnelse:

- det er påvist naturlig ventilasjon, det vil si at fuktig luft ikke trekkes ut

- av våtrommet på lik linje med ett mekanisk avtrekk.

- det er ikke etablert membran/ tettesjikt på synlige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

VÅTROM - VASKEROM - UNDERETASJE -

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER VÅTROM

Vanninstallasjoner er på yttervegg og det er synlig pussede overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Stedvis saltutslag indikerer at det er behov for oppgradering av drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes i sin helhet.

1. ETASJE - KJØKKEN - OVERFLATER OG INNREDNING

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplate av stål og laminat.

Det er oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har synlig funksjonssvikt ved løse skuffer og fronter.

Innvendig er det påvist skader etter tidligere lekkasjer som er utbedret.

Kjøkkenkran fungerer ikke på befaringsdagen.

Det er ikke komfyrvakt eller waterguard.

Manglende komfyrvakt kan føre til røykutvikling og tørrkoking.

Manglende waterguard vil si at eventuelt

lekkasjevann ikke stenges automatisk og

vannskader kan bli påført tilstøtende konstruksjoner som på befaringsdagen ikke er synlige før kjøkken fjernes i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet må totalrenoveres.

Alle forhold vedrørende vannledninger, avløp m.m. må dokumenteres.

1. ETASJE - KJØKKEN - AVTREKK

Mekanisk avtrekk over kokeplate/ tidl. komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

5. Avtrekk fungerer ikke.

ÅRSÅK

5. Det registreres ikke sug i avtrekket ved bruk av papir.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

KONSEKVENS

5. Ventilatoren må skiftes

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE

UNDERSØKELSER ANBEFALES

5. Kostnaden forutsetter at avtrekkskanal kan benyttes videre og kjøp av nytt avtrekk på IKEA.

VARMTVANNSTANK

Berederen er plassert i vaskerom, på betong-gulv, rommet har sluk.

Forventet brukstid på varmtvannsberedere er mellom 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

6. Det vurderes at varmtvannstank er defekt.

ÅRSÅK

6. På befaringsdagen ble varmtvann testet ved å la det renne vann. Det kom etter en stund ingen varmtvann, dette kan skyldes at vann har vært avskrudd en stund eller at varmtvannstanken er defekt. Det velges tilstandsgrad 3 da varmtvann ikke kommer ved funksjonstest.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

KONSEKVENS

6. Det må påregnes å kjøpe ny varmtvannstank. Det kan ikke utelukkes at det må påregnes en bryter mellom ny varmtvannstank og sikring.

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE

UNDERSØKELSER ANBEFALES

6. Ny varmtvannstank, utbedring av rørlegger. Kobling kontrolleres av elektriker.

ELEKTRISK ANLEGG

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.

Automat og skru-sikringer, sikringsskap er montert i entre/ gang. Det er foretatt en visuell kontroll av tilfeldig valgt tilgjengelig elektrisk utstyr i boligen etter tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter og elektrisk utstyr forøvrig. For å kunne dokumentere om det er tegn til at kabelføringer og hull i inntak og sikringsskap er tett er det behov for å fjerne kapslinger og annet elektrisk utstyr i sikringsskapet. Dette krever autorisasjon fra faglært elektriker, dette kan derfor ikke kontrolleres på befaringsdagen og anbefales ytterligere undersøkt ved elektriker.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av

eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik) NEI

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Salg er dødsbo/ eier har ikke bebodd boligen, spørsmålet lar seg ikke besvare.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent Salg er dødsbo/ eier har ikke bebodd boligen, spørsmålet lar seg ikke besvare.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Det foreligger samsvarserklæring på bytte av strømmåler, datert 12/10-21.

Det er ukjent hvilken alder øvrige tiltak eller utbedringer har. Det er tegn til at det er byttet sikringer fra skru-sikringer da det i hovedsak er automatsikringer, men det er ikke kjennskap til når dette er gjennomført. Da det ikke foreligger samsvarserklæringer på dette i skapet forutsettes det at arbeidet er utført før 1.1.1999 og eventuelt må dokumenteres ytterligere ved kontroll av elektriker.

En automatsikring kan være nyere enn 1.1.1999, begrenset kunnskap om sikringer og elektrisk anlegg medfører at bygningssakkyndig vurderer at sikringen er montert før 1.1.1999.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig

myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Se egenerklæring

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent Salg er dødsbo/ eier har ikke bebodd boligen, spørsmålet lar seg ikke besvare.

7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Ukjent Salg er dødsbo/ eier har ikke bebodd boligen, spørsmålet lar seg ikke besvare.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank - NEI

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Inntak og sikringsskap

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv

og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja 2. Det elektriske anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.

ÅRSAK

2. Det er ikke foretatt el-kontroll av anlegget de siste 5 år.

KONSEKVENNS

2. Feil og mangler ved anlegget som ikke lar seg avdekke av dagens forenklete kontroll av den bygningssakkyndige.

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

2. Det anbefales en utvidet el- kontroll av anlegget.

Generell kommentar

3. Det er påvist løs stikk.

ÅRSAK:

3. Tilstandsgrad 3 velges grunnet muligheter for støtfare.

PÅVIST STED: Loftstue

KONSEKVENNS

3. Avkortning ved forsikring dersom brann oppstår. Person/ husdyrskader. Medfører en redusert bruk av stikk, i ytterste konsekvens støtfare.

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

3. Ytterligere undersøkelse ved elektriker for om avviket gjelder øvrige steder. Festes av elektriker for å lukke avviket.

KOSTNADSESTIMAT

Kostnadsestimatet/ utbedringskostnader gjelder for en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og feste av løs stikk på loft.

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 rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter. Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

BRANNTEKNISKE FORHOLD

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

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

Det er ikke observert røykvarslere i boligen som fungerer på befaringsdagen.

Det er ikke observert brannslukker i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Det er ikke observert brannslukker av nyere dato/

brannslukker er over 10 år. Det må kjøpes inn ny brannslukker i boligen.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Det mangler røykvarsler i alle etasjer.

Det må monteres ny røykvarsler i hver etasje iht. gjeldende regelverk

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

DRENERING

Punktet må sees i sammenheng med Rom under terreng

Dreneringen er fra 1976.

Nedgravd drensssystem er ikke synlig for visuell kontroll på lik linje med øvrige bygningsdeler og forutsettes utført iht oppføringstidspunktets gjeldende anbefalinger. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/ terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha en negativ betydning. Punktet må sees i sammenheng med Rom under terreng

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

8. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/ tettesjikt har begrenset effekt.

ÅRSAK

8. Det er påvist fukt og saltutslag i kjeller. Det velges tilstandsgrad 3 da fukt og saltutslag er tegn på funksjonssvikt i dreneringen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

KONSEKVENNS

8. Utbedring av drenering og utvendige forhold.

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

8. Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1976.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

Konsekvens/tiltak

• Avløpsanlegget må sjekkes.

For å få tilstandsgrad 1 må vann og avløpsanlegget byttes.

Oppgraderinger foretas i sammenheng med redrenering av boligen.

Kostnaden er en forenklet vurdering av hva det vil koste å utbedre vann og avløpsrør fra kommunale stikkledninger til private stikkledninger innvendig for boligen og forventes utbedret i sammenheng med oppgradering av drenering.

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

Garasje eller i eget gårdsrom.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Diverse

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

Eiendommen selges slik den fremstår på visning og vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort ifbm. overtakelse.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet

boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Vedovn.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 590 000

Kommunale avgifter

Kr 6 841

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Eiendommer i Time kommune betaler årsavgift for vatn og kloakk etter forbruk. Beløpet er fordelt på to terminar. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiing. Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2023, totalt kr.6841,-

Avgift for 1.termin 2024 på kr.4840,-

Avgift for 2.termin 2024 på kr.

Formuesverdi primær

Kr 600 000

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 280 000

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022; ifølge

Skatteetaten

Som primærbolig: kr 600 000

Som sekundærbolig: kr 2 280 000

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler

for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 546 i Time kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1121/2/546:

30.11.1976 - Dokumentnr: 9848 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

07.11.1977 - Dokumentnr: 8684 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:547

14.10.1976 - Dokumentnr: 8163 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1121 Gnr:2 Bnr:101

DENNE EIENDOMMEN ER OPPRINNELIG FRADELTA

FRA GNR 2 BNR 389

SOM ER SAMMENFØYET MED BNR. 101

07.11.1977 - Dokumentnr: 8683 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:545

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflyttingsløyve datert 8/11-1977.

Ferdigattest for vindfang er gitt 24/11-1980.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger ikke tegninger på innredning av loft. Loft er innredet og tatt i bruk som loftstue og kontor, men denne bruksendring til boligformål er ikke omsøkt og godkjent. Garasje er bygget med kjellerrom, men dette rommet er ikke omsøkt og godkjent. Godkjent tegning på garasje viser kun garasje i en etasje. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til forannevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Vannmåler er installert og de kommunale avgiftene beregnes etter forbruk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Gjeldende reguleringsplan er Plan 0061.00 Rosseland IV. Formål: Bolig, vei og friområde. Vedtaksdato: 31.08.1976

Kommuneplan er også gjeldende. Time Kommune - Trygg og Framtidsretta - 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.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik

bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

64 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 590 000,00))

83 890,- (Omkostninger totalt)

2 673 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 890

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet

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

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- . Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Anne Kristine Undheim
Eiendomsmegler MNEF
anne.kristine.undheim@aktiv.no
Tlf: 482 54 277

Ansvarlig megler

Anne Kristine Undheim
Eiendomsmegler MNEF
anne.kristine.undheim@aktiv.no
Tlf: 482 54 277

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

Salgsoppgavedato

03.07.2024

Kong Magnus gate 6

Nabolaget Rosseland sør - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚆 Bryne stasjon Linje F5, L5	10 min 🚶
🚆 Time rådhus Linje 50, 53, 56, N94	11 min 🚶
✈ Stavanger Sola	28 min 🚶

Skoler

Rosseland skule (1-7 kl.) 569 elever, 26 klasser	8 min 🚶
Bryne skule (1-7 kl.) 486 elever, 25 klasser	11 min 🚶
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 360 elever, 29 klasser	16 min 🚶
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 21 klasser	23 min 🚶
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	5 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bryne - Rådhuset	10 min 🚶
--------------------	----------

«Nær butikker, tog, buss osv. :)»

Sitat fra en lokalkjent

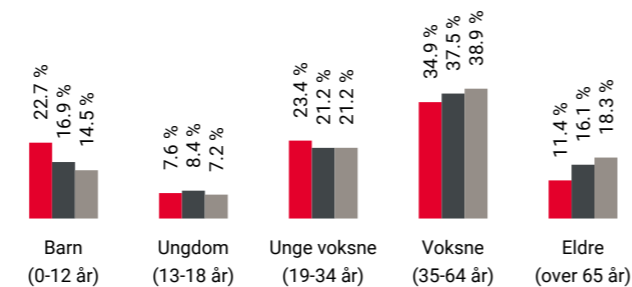


📖 Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Trollongane barnehage (1-5 år) 98 barn	9 min 🚶
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	11 min 🚶
Austbø barnehage (1-5 år) 73 barn	13 min 🚶

Dagligvare

Kiwi Bryne Torg PostNord	12 min 🚶
Spar Bryne	12 min 🚶

Primære transportmidler

- 🚗 1. Egen bil
- 🚲 2. Sykkel

🔔 Støynivået
Lite støynivå 88/100

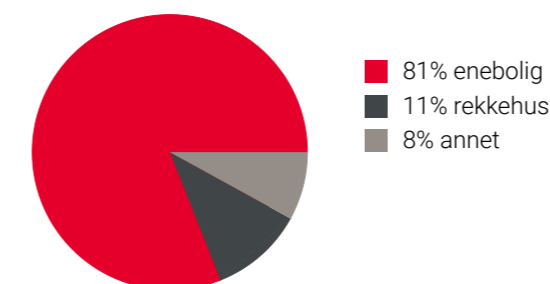
🅑 Gateparkering
Lett 87/100

🚼 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

🏃 Timehallen Aktivitetshall	2 min 🚶
🏃 Bryne stadion Fotball	5 min 🚶
🏃 SATS Bryne	6 min 🚶
🏃 EVO Bryne	11 min 🚶

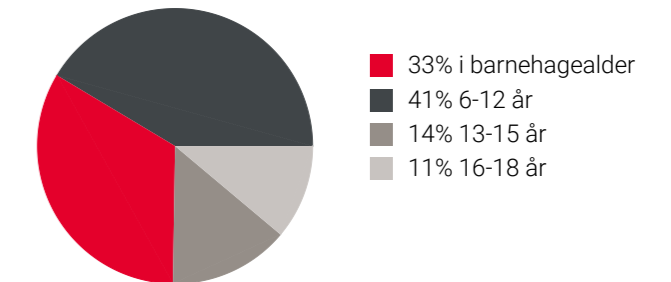
Boligmasse



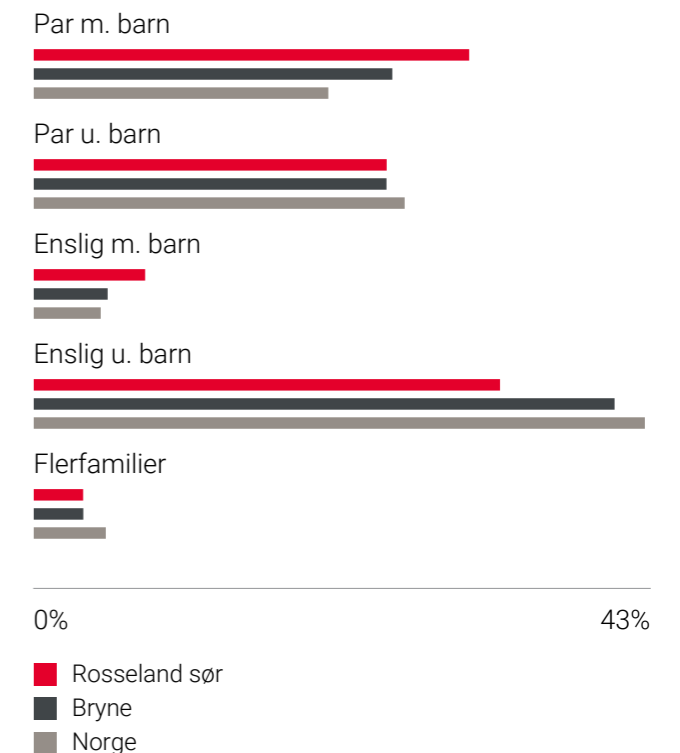
Varer/Tjenester

📦 Blå på Bryne	13 min 🚶
📦 Apotek 1 Viben	12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

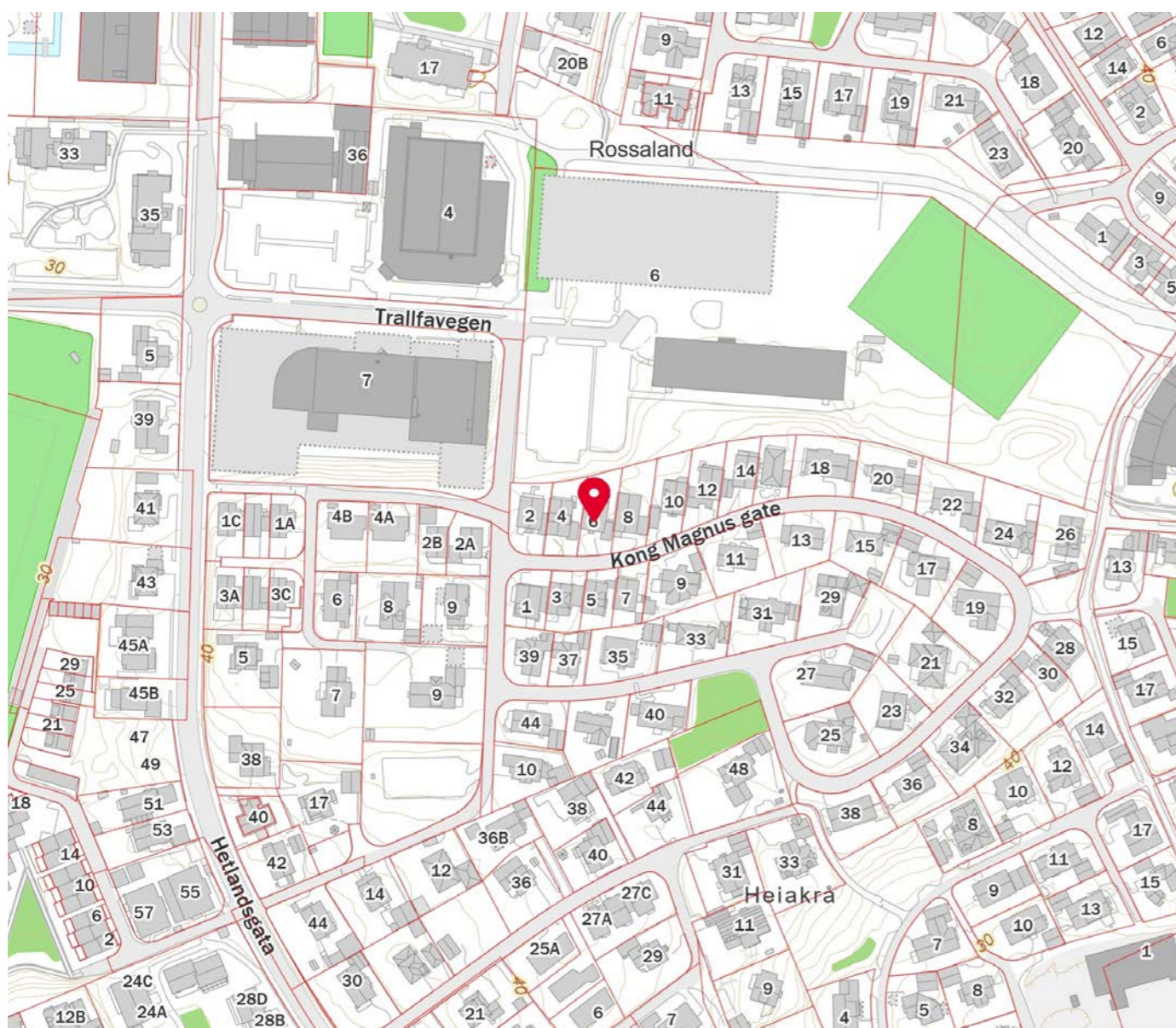
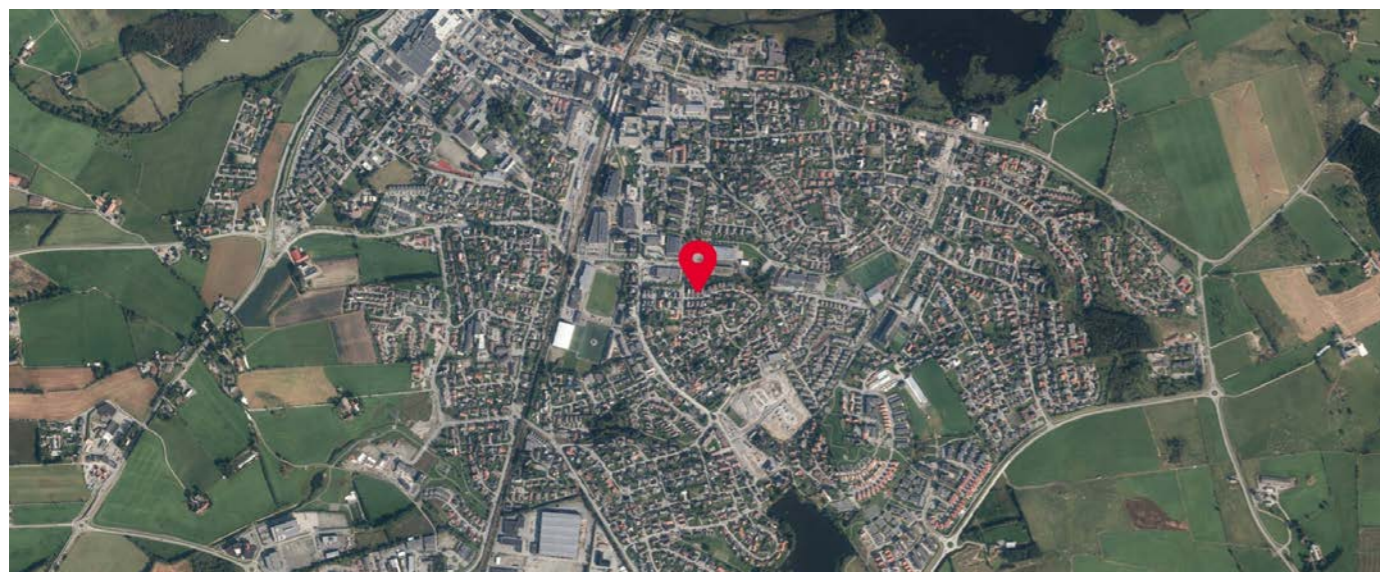


Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403230463	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Solvor Serigstad	Sigrund Serigstad
Gateadresse	
Kong Magnus gate 6	
Poststed	Postnr
BRYNE	4344
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Hagbard Serigstad
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Hagbard Serigstad
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1986
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind Forsikring AS
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: SS, SS

Document reference: 1403230463

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

Bad i første etasje; Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. det er påvist avvik i konstruksjonen. • Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Det er synlige fuktskader på veggflater i våtrommet. Fuktskader i hull og på veggflater kan skyldes fukt fra grunnforhold da våtrommet er opplyst å ikke ha vært i bruk i nyere tid Ved å fjerne innvendig tak i bad for underetasje må det foretas ytterligere undersøkelser av sluk for tetthet. Bad i underetasje; Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. - det er påvist brudd i membran - det er påvist løse fliser som følge av fuktskader på vegg - toalett er skrudd ned i gulvet, membran/ tettesjikt kan være brutt Det er fuktskader innvendig tak som tilsynelatende stammer fra utetthet i overliggende bad. Vaskerom i underetasje; Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det velges tilstandsgrad 3 på bakgrunn av følgende begrunnelse: - det er påvist naturlig ventilasjon, det vil si at fuktig luft ikke trekkes ut av våtrommet på lik linje med ett mekanisk avtrekk t er ikke etablert membran/ tettesjikt på synlige overflater • Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Stedvis saltutslag indikerer at det er behov for oppgradering av drenering.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet kran på bad i første etasje.

Arbeid utført av

Bryne Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

I forbindelse med tett kumlokk ved innkjøring fra vei.

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Viser til tilstandsrapport fra Serika Takst.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ja, viser til tilstandsrapport fra Serika Takst.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ja, viser til tilstandsrapport fra Serika Takst.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ja, viser til tilstandsrapport fra Serika Takst.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ja, viser til tilstandsrapport fra Serika Takst.

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oljetank er sanert. Vet ikke navn på firma som utførte arbeidet.

Arbeid utført av

Vet ikke navn på firmaet

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det foreligger samsvarserklæring på bytte av strømmåler, datert 12/10-21.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei Ja

15.2 Er tanken plomberet?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Skaderapport etter vannlekkasje februar 2024.

Filer

19844990003 (1).pdf

Document reference: 1403230463

Document reference: 1403230463

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Det gjøres oppmerksom på at boligen selges som et dødsbo. Arvingene har ikke bebodd eiendommen og har ingen/liten kunnskap vedrørende eiendommen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1403230463

Document reference: 1403230463





NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solvor Serigstad	132d4ea16edb6d484269a1a 073c4b893b72bd4a9	24.06.2024 09:36:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigrund Serigstad	3958271057a510571c306d6 c208442e612922748	24.06.2024 18:43:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403230463

- 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>

Tilstandsrapport

-  Enebolig
-  Kong Magnus gate 6, 4344 BRYNE
-  TIME kommune
-  gnr. 2, bnr. 546

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 11.06.2024 Rapportdato: 28.06.2024 Oppdragsnr.: 21403-1047 Referansenummer: IX6357
 Autorisert foretak: Serika Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Anders Serigstad Vår ref: Anders Serigstad



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Energirådgiver, Byggmester, Bygningssakkyndig m. teknisk fagskole.

Anders Serigstad har i forskjellige roller i byggenæringen vært i bransjen i ca 20 år.

Som student på Bygningssaklinjen er tilbakemeldingen at kvaliteten i arbeidet er på høyeste nivå blant studenter innenfor fagfeltet tilstandsanalyse, blant annet på grunn av forståelse og anvendelse av gjeldende regelverk ved utførelse av tilstandsrapport.

Jeg er opptatt av enn trygg bolighandel og gjør derfor mitt ytterste for å gi en så tydelig rapport som mulig for både kjøper og selger.

Serika Takst er medlem i Norsk Takst som tilsier at vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Noen tenker mest på pris, vi tenker mest på boligen og at alle parter skal være trygge når handelen er over og nøkkel er overlevert.

Det er både du og vi best tjent med.



Rapportansvarlig

Anders Serigstad

Uavhengig Takstingeniør

anders@serikatakst.no

959 60 288



Kong Magnus gate 6, 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 546
1121 TIME

Serika Takst AS
Kong Haakonsveg 2
4340 BRYNE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Oppdragsnr.: 21403-1047

Befaringsdato: 11.06.2024

Side: 3 av 34

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen vil ha behov for kjærlighet og varme ut fra de tilstandsgrader som er gitt i rapporten. Det må påregnes omfattende vedlikehold og utbedringer jf. tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

UTVENDIG TAK: Betongtakstein
YTTERVEGG: Stående og liggende kledning
ETASJESKILLER: Ut fra byggeår etasjeskille av trebjelkelag.
GRUNNMUR/ FUNDAMENT: Grunnmurens utførelse er vanskelig å si noe om, ut fra synlig del er det trolig betongblokker.

VINDUER: 2/3-lags glass, trevinduer.

YTTERDØRER:

Tett hoveddør av trevirke
Balkongdør av trevirke med 2-lags glass
Kjellerdør av trevirke med 2-lags glass

Ut fra byggeår i lett bindingsverk med 100 mm isolerte yttervegger.
Yttertaket av sperretak med 150 mm isolert mot yttertak.
Vinduer/ dører med 2-lags glass.
Det gjøres oppmerksom på at isolasjonstykkelse lar seg ikke kontrollere uten fysiske åpninger i yttervegg/ yttertak noe som ikke blir utført ved en tilstandsvurdering.
Det gjøres oppmerksom på at datidens konstruksjoner har en dårligere u-verdi og tetthet enn dagens krav og som konsekvens vil bruke mer energi enn dagens boliger.

INNVENDIG

U ETASJE:
INNVENDIG TAK: Takplater eller trepanel
INNVENDIG VEGG: Pusset grunnmur, treplater eller tapet
INNVENDIG GULV: Teppe, beleg, sponplater, betong

1. ETASJE:
INNVENDIG TAK: Takplater
INNVENDIG VEGG: Tapet
INNVENDIG GULV: Belegg, teppe, parkett

LOFT-ETASJE:
INNVENDIG TAK: Tapet eller trepanel
INNVENDIG VEGG: Tapet eller trepanel
INNVENDIG GULV: Teppe eller tregulv

Det er varierende løsninger i de enkelte rom.

VÅTROM

Vaskerom

INNVENDIG TAK: Trepanel
INNVENDIG VEGG: Trepanel/ pusset grunnmur
INNVENDIG GULV: Betonggulv
TYPE MEMBRAN/ TETTESJIKT: Ikke etablert
AKTUELL BYGGEFORSKRIFT: Byggeforskrift av 1987
ANSLÅTT ALDER PÅ VÅTROMMET PÅ BEFARINGS DAGEN: 48 år
DOKUMENTASJON: Ingen dokumentasjon

Bad underetasje

INNVENDIG TAK: Takplater
INNVENDIG VEGG: Tapet/ flis
INNVENDIG GULV: Flis
TYPE MEMBRAN/ TETTESJIKT: Ukjent
AKTUELL BYGGEFORSKRIFT: Byggeforskrift av 1987
ANSLÅTT ALDER PÅ VÅTROMMET PÅ BEFARINGS DAGEN: 48 år
DOKUMENTASJON: Ingen dokumentasjon

Bad 1. etasj

INNVENDIG TAK: Takplater
INNVENDIG VEGG: Tapet
INNVENDIG GULV: Flis
TYPE MEMBRAN/ TETTESJIKT: Ukjent
AKTUELL BYGGEFORSKRIFT: Byggeforskrift av 1987
ANSLÅTT ALDER PÅ VÅTROMMET PÅ BEFARINGS DAGEN: 48 år
DOKUMENTASJON: Ingen dokumentasjon

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate av stål og laminat. Det er oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokeplate/ tidl. Komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

VANNLEDNINGER: Kobberrør, stoppkran montert i vaskerom.
AVLØPSRØR: Plast
VENTILASJON: Naturlig ventilasjon via vindusventiler eller veggventiler og periodisk mekanisk avtrekk på kjøkken.
VARMTVANNSTANK: Montert i vaskerom
ELEKTRISK ANLEGG: Automat og skru-sikringer, sikringssskap er montert i entre/ gang.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loft er innredet og tatt i bruk som loftstue og kontor, jf. eiers representant på befaringsdagen.

Ifølge tegninger skal det være benyttet W-takstoler, dette stemmer ikke med bruk på befaringsdagen som tilsier at det muligens er benyttet taksperr.

Om det er foretatt konstruksjonsmessige endringer er ikke kjent da takkonstruksjonen er lukket, det anbefales derfor å foreta kontroll av lukkede konstruksjoner for å avdekke type takkonstruksjon.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

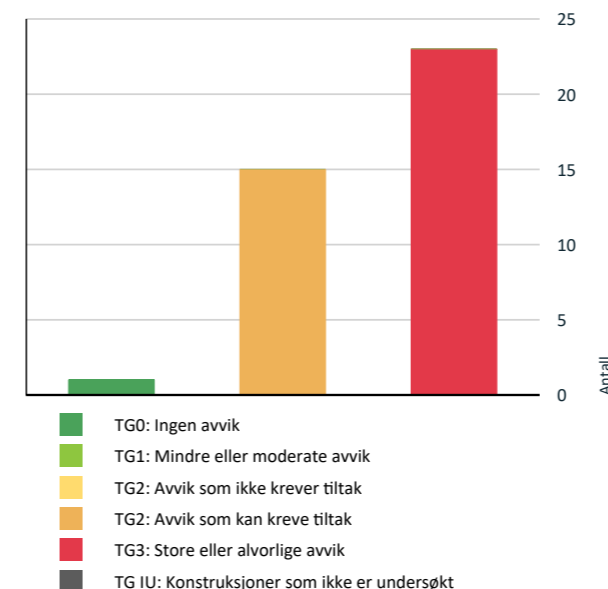
Garasje er påbygget ut fra tegninger datert 26/10-77.

Underetasje fremstår ikke å være byggemeldt og godkjent på disse tegningene.

Det må derfor påregnes at garasje med underetasje må byggesøkes til kommunen.

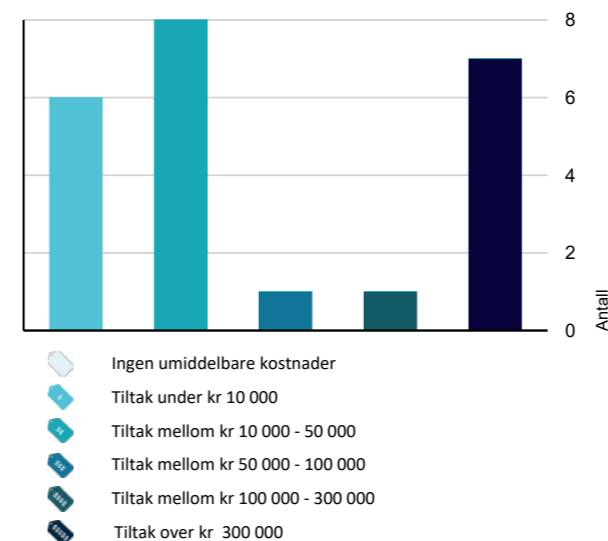
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at kjøper har forstått innholdet i rapporten dersom han ikke har tatt kontakt med bygningssakkyndig i forkant eller etterkant av visning.

Rapporten bygges på eier/ oppdragsgiver/ selgers opplysninger, innhentet dokumentasjon, en forutsetning for denne type opplysninger er at den er riktig utfylt.

Eventuell uriktig informasjon er eier/ oppdragsgiver/ selgers ansvar.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes.

Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som kan ha begrensninger selv om den byggsakkyndige foretar hulltaking i enkelte rom i kjeller og tilstøtende rom for våtrom.

Den sjablongmessige kostnadsvurdering ved TG 3 er ut fra forhold på den enkelte bygningsdel, eventuelle følgeskader er ikke vurdert/ medtatt.

Det er alltid fra den byggsakkyndiges side en vurdering om å redusere eventuelt vann på overflater og det anbefales å benytte nal til eventuelt gjenstående vann på overflater.

Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

Eiendommen/ boligen selges som et dødsbo.

Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunne supplere og/ eller kontrollere opplysningene, med den risiko det medfører.

Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om.

Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Levetidsbetraktninger på vann og avløpsrør er hentet fra Byggforsk Levetider for sanitær- installasjoner i boliger, 700.330, sist revidert mai 2023.

En forutsetning for bruk av levetidsbetraktninger er at eiers opplysninger er riktig utfylt/ opplyst om til/ på befaringsdagen. Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Taktekking - Vindfang

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side	! Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
! Utvendig > Snøfangere og vindskier Gå til side	! Utvendig > 1. Etasje: Hoved- & balkongdør Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side	! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Platting foran inngang Gå til side
! Utvendig > Vinduer Gå til side	! Innvendig > Overflater Gå til side
! Utvendig > Kjeller: Kjellerdør Gå til side	! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side	! Innvendig > Radon Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper m. forstøtningsmur Gå til side	! Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
! Utvendig > Garasje Gå til side	! Innvendig > Innvendige dører Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side	! Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side	! Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Generell Gå til side	! Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell Gå til side	! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side	! Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell Gå til side	! Tomteforhold > Oljetank Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side	
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side	
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side	
! Tomteforhold > Drenering Gå til side	
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side	
! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Taktekking Gå til side	

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Eventuelt oppgitt energiforbruk vises til selgers opplysninger via megler eller egenerklæring. Ut fra målinger på tegningsgrunnlag og opplysninger ellers i tilstandsrapporten er det utformet en energiattest fra Serika Takst AS på boligen.

En forutsetning for forenklet energimerke er at opplysninger som er gitt er korrekt og forenklet energimerke bygger i hovedsak på byggeår ved datidens krav til isolering og tetthet i kalkulatoren.

Det kan derfor forekomme endringer i energimerket fra utbygger eller ved eventuell tiltaksplan fra energirådgiver når det foreligger en mer teknisk gjennomføring av energimerket.

Jf. energimerkeforskriftens § 5. skal eier legge frem energiattest for kjøper, før avtale om salg av boligen eller bygningen blir inngått.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

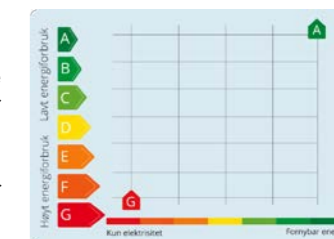
Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Brukstillat./ferdigatt.



Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeår vurderes ut fra datostempling på tegninger funnet på Weblager

Standard

Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold

Det må påregnes å oppgradere deler av boligens bygningskonstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2024	Bytte vannkran på bad	På befaringsdagen var Bryne Rør og byttet kran på bad. For faktura/ dokumentasjon se informasjon fra eiers representant.
------	-----------------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongstein, visuelt vurdert fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på tak. Undertak ved undertakspapp/ forhudningspapp og lekter/ strø er derfor ikke besiktiget/ kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

2. Takstein og undertaksbelegg har passert over halvparten av brukstiden.

ÅRSÅK

2. Taktekking av betongtakstein har en forventet levetid/ brukstid på 30-60 år. På befaringsdagen har taktekingen en anslått alder på ca 51 år. Det gjøres oppmerksom på at takteking svekkes over tid som følge av værpåkjenninger, dette medfører en reduksjon i brukstiden og over tid vil taktekingen svekkes med økt fuktbelastning på undertaket. Det er påvist mose på taktekingen som er med å redusere levetiden og øke fuktbelastningen slik at det kan oppstå fukt på undertaket.

KONSEKVENS

2. Redusert levetid kan medføre at taktekingen lettere kan ha brudd/ lekkasjer. Økt fuktbelastning på undertaksmembran og trevirke kan medføre fukt inn i lukket konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

2. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak og takteking skiftes ut.

Taktekking - Vindfang

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av papp, visuelt vurdert fra stige.

Årstall: 1980 **Kilde:** Andre opplysninger: Ferdigattest datert 24/11-80.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

ÅRSÅK

Det er påvist brudd i tettesjiktet, det velges derfor tilstandsgrad 3.

KONSEKVENS

Innvendige skader i yttervegg/ etasjeskiller. Vindfangets tak/ vegger må forventes totalt gjenoppbygd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindfanget anbefales fjernet i sin helhet og gjenoppbygd som følge av de påviste skader. Kostnader tar kun hensyn til bytte av tak og konstruksjoner tilhørende tak for vindfang. Det er ikke hensyntatt kostnader i lukkede tilstøtende vegg og etasjeskiller konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner, beslag og nedløp i plast. Besiktiget fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på tak. På befaringsdagen var det oppholdsvær, eventuelle lekkasjer er derfor ikke påvist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
2. Tilstandsgrad gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet levetid er passert på takrenner.
10. Takrenner har punktvis lekkasjer.
15. Det er påvist noe vegetasjon i rennesystemet.
16. Taknedløp er avsluttet over terreng.

ÅRSÅK

2. Normalt har renner og nedløp en forventet brukstid på ca 25 - 35 år, alder på dagens takrenner og nedløpsrør er ca 51 år. Utvendige beslag en forventet brukstid på ca 15 - 35 år, forventet alder på dagens beslag er ca 51 år.

10. På befaringsdagen er det påvist tegn til lekkasjer i endeskjøter/ skøtestykker og det vurderes derfor å være punktvis lekkasjer. I materialet vil det oppstå bevegelser som følge av skiftende værforhold som medfører at det oppstår punktvis skader.

15. Manglende vedlikehold som følge av at vegetasjon samles i renne. Da vann ikke vil ledes til nedløpsrør som følge av tette renner velges TG 3.

16. Det er påvist brudd i nedløpsrøret mot nabo som medfører at nedløpsrør er avsluttet over terreng.

KONSEKVENS

2. Som følge av alder/ redusert gjenstående brukstid kan lekkasjer i ender/ skjøter oppstå lekkasjer med påfølgende økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjonsdeler.

10. Økt fuktbelastning på tilstøtende trevirke som over tid vil medføre råte/ fukt inn i boligen.

15. Medfører tett renne og nedløpsrør. Kan medføre fuktskader i undertaket som ikke er påvist grunnnet manglende tilkomst.

16. Økt fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut. Undertak kontrolleres ved gjennomspyling av rennesystemet.

Kostnader hensyntar kun hva det vil koste å forvente å bytte dagens takrenner og nedløpsrør. Kostnader hensyntar derfor ikke eventuelle følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Snøfangere og vindskier

Etter byggt teknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snøfangere på yttertak. Behov for snøfanger vurderes ut fra behov for snøfanger av Byggforskerseriens detaljblad 525.931, sist revidert i 2017. Ved innvendig måling er det påvist en takvinkel på ca 28 gr. Bygningsakkyndig vurderer derfor at det er krav til snøfanger på yttertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
4. Det mangler snøfangere på tak.
17. Klaffer og vindskier er slitt som følge av værslitasje/ værforhold.

ÅRSÅK

4. Det vurderes av den bygningsakkyndige å være krav til snøfangere. Tilstandsgrad settes etter NS3600:2018 når det er vurdert krav til snøfanger.

17. Værslitasje og fukt som føres ned via takteking uten vedlikehold har over tid medført til at råteskader i trevirke har oppstått. Vindskier er trevirke som er montert på enden av takutstikk og går på skrå. I dette tilfellet er det montert gavstein som dekker deler av vindskien.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENS

4. Det er risiko for at snø kan falle ned og påføre skade på personer og/eller husdyr. I regionen vil det være fare for slike hendelser i sjeldne tilfeller da det erfaringsmessig er lite snø på sør-vestlandet. Det vil normalt ikke komme noe pålegg om å ettermontere snøfangere, men eier av boligen vil kunne bli holdt ansvarlig om snøras mot formodning skulle ramme personer.

17. Råteskadet vindskier kan over tid medføre en redusert levetid på tilstøtende trevirke.

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

4. For å lukke avviket og oppnå TG-1 må snøfangere etableres.
17. Bytte råteskadet trevirke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Utvendig fasade er tildekket med trekledning. Det er ikke foretatt kontroll av de lukkede konstruksjoner utover kontroll på tilgjengelig overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
2. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
3. Det er påvist malingsavskalling på utvendig kledning.
32. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Tilstandsrapport

33. Det er påvist misfarging/ svertesopp på kledning.
34. Det vokser vegetasjon inntil kledningen.

ÅRSÅK

2.
Alder/ værslitasje over tid som medfører at råte oppstår.
Tilstandsgrad 2 velges da spredt råteskade vurderes å være punktvis skader på materialet med behov for mindre reparasjoner og vedlikehold.
3.
Værslitasje over tid og manglende/ redusert vedlikehold.
Tilstandsgrad 2 velges da malingsavskallinger vurderes å være punktvis skader på materialet med behov for mindre reparasjoner og vedlikehold.
32.
Det er anbefalt en avstand fra nederste kledningsbord til terrenforhold på minimum 300 mm.
Det velges tilstandsgrad 2 da dagens utførelse ikke er i tråd med fagmessig utførelse.
33.
Boligen er ikke fasadevasket jevnlig.
Tilstandsgrad 2 velges da misfarging/ svertesopp vurderes å være punktvis skader på materialet med behov for mindre reparasjoner og vedlikehold.
Vurdering er tatt etter NS3600:2018 som punktvis skade på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold.
34.
Det er byggefaglig riktig å gjøre kjøper oppmerksom på at vegetasjon (busker, tre etc) som vokser inntil boligen kan gi skjulte feil og mangler.
Det medfører ikke at boligen er i vesentlig dårligere stand enn andre boliger, men kjøper gjøres oppmerksom på denne risikoen og må forvente at bygningsdelen kan over tid få en redusert brukstid.
- ### KONSEKVENS
2.
I ytterste konsekvens vil råte medføre at vann trenges inn i innvendig konstruksjon.
I hovedsak vil råte medføre en redusert levetid på lekter som er montert bak dagens kledningsbord.
3.
Vil medføre over tid en redusert levetid på kledningen som vil utvikles til råteskader.
32.
Begrenset lufting i nedre kant som kan medføre til fuktskader i lukkede veggkonstruksjoner og redusert levetid på kledning.
Skjulte feil og mangler.
33.
Kan medføre utvikling av råteskader over tid.
34.
Kan over tid stenge luftespalte og påføre kledning og konstruksjoner økt fuktbelastning og redusert gjenstående brukstid.
Begrenset ventilering av fasader kan gi skjulte feil/ mangler som ikke lar seg avdekke uten fysiske åpninger, yttervegg bør derfor holdes under jevnlig kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

2.
Skadet kledningsbord byttes.
- 3
Overflatebehandle kledningen, utbedre eventuelle råteskadet kledningsbord.
32.
Ved oppgradering av utvendig terrengforhold økes avstanden fra nederste kledningsbord til terreng til minimum 300 mm.
Det anbefales å foreta innvendig kontroll av lukkede konstruksjoner for å eventuelt avdekke skjulte feil og mangler.
33.
Fasadevask av utvendige veggflater.
Bytte av kledning ved behov der det blir avdekket eventuelle råteskader.
34.
Vegetasjon fjernes, yttervegg kledning og konstruksjoner, kontrolleres for eventuelle råteskader/ skader.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjon av saltak, på befaringdagen en lukket konstruksjon. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra innredet loft etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

1. Det er påvist fuktskjolder/ skader i takkonstruksjonen ved taggjennomføringer.

7. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre på vegg, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

ÅRSÅK:

1.
Rundt pipe gjennomføringer er det påvist fuktskjolder/ saltutslag/ fuktutslag i trevirke.
På befaringdagen er det ca 9,6 vekt% i synlig trevirke på loft.
Mest nærliggende er fukt som føres inn via sprekker i pipepuss.
TG 3 velges på bakgrunn av NS3600:2018.
7.
Det er påvist løs plast på yttervegger observert i kott som medfører at det kan forekomme skader på trevirket.

KONSEKVENS

1.
Skader på innvendig tak/ konstruksjoner som medfører at det må foretas utbedringer på taktekkning, undertak og konstruksjoner rundt skadeområdet.
7.
Innvendige tak i 2. etasje anbefales fjernet, etablert dampsperre og lukke konstruksjoner på ny.
Det er derfor påregnelig med ytterligere undersøkelser for å avdekke type tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1.
Det må etableres tilkomst til skadeområde for å avdekke om det er øvrige årsaker eller lekkasjer.
Det kan være behov for utbedring av konstruksjonsvirke, dette må avgjøres når tilkomst er etablert og type skade er avdekket.

7.
Innvendige flater fjernes og det etableres ny dampsperre i hele etasjen.
Når innvendige flater er fjernet vil man også kunne avdekke tilstand på takkonstruksjonen.

Kostnader er vanskelig å si noe om, da dette avhenger av videre kontroll av avvik.
Det settes derfor en lav kostnad med bakgrunn i det som er synlig og at det kun er å fjerne trevirket rundt pipe og foreta lokale utbedringer ved ny pipehatt.
Dersom en må foreta forsterkninger/ oppgraderinger og bytte av konstruksjoner kan kostnadene bli over 300 000.-

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Vinduer

Vinduer av varierende alder.
Stedvis er det benyttet vinduer med 2 og 3 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
3. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
6. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
12. Vinduene har råteskader

ÅRSÅK

1.
Normalt har glass en forventet levetid på 20 - 30 år, dette skyldes at mellom glasslagene er det en gass som over tid svekkes og punktering oppstår.
3.
Kjellervinduer lar seg ikke lukke som følge av råte/ defekte lukkebeslag.
Vindu kjøkken og soverom 1. etasje lar seg ikke åpne som følge av defekte lukkebeslag.
6.
Det er påvist stedvis avskalling i overflater på vinduer med utvikling til stedvis råte i vinduer.
Innvendige er det påvist i tidl. kontor loft og soverom 1. etasje fuktskader på vegg under vinduet, mest nærliggende årsak er råteskade i vinduer eller utettheter utvendig.
12.
Det registreres råteskader i enkelte vinduskarmer/ ramme.
Tilstandsgrad 3 gis da avviket vurderes å være av råte og store skader på materialet etter NS3600:2018.

KONSEKVENS AV OVERNEVNT AVVIK/ ÅRSÅK

Vinduer må byttes som følge av utvikling til råte i karm/ ramme og defekte lukkebeslag.
Kan være skader i lukkede konstruksjoner som følge av fuktskader på veggflater under vinduer i 2 rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene må skiftes ut.
Snittpris pr. vindu inkl. 8t jobb pr vindu er ca 20000 - 25000.-
Eventuelle følgeskader i lukkede konstruksjoner er ikke medtatt i kostnadsestimatet.
Kostnadene forutsetter benyttelse av 2-lags vindu, hvitmalt og må ikke forveksles med ett eventuelt pristilbud.
Det anbefales å alltid innhente eventuelt tilbud fra tre utførende bedrifter før tiltak gjennomføres og anslaget er derfor ett forsiktig anslag ut fra skjønn.

Kostnadsestimat: Over 300 000

! TG 2 1. Etasje: Hoved- & balkongdør

Hoveddør og balkongdør i trevirke.
2-lags glass i balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

1. Dører er vanskelig å åpne eller lukke.
4. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
14. Det er påvist stedvis avskalling i overflater på ytterdører/balkongdører.

ÅRSÅK

1. Eiers representant opplyser at balkongdøren har hatt varierende funksjon tidligere. På befaringsdagen var den noe stør i lukkebeslag, lot seg åpne ved bruk av noe makt. Da døren fungerer på befaringsdagen velges tilstandsgrad 2.

4. Det er observert noe trekk rundt balkongdøren og det vurderes å være behov for tiltak på pakninger. Utettheter oppstår som følge av brukstid er passert på pakninger på balkongdør.

14. Det er påvist skader på overflatebehandling som vurderes å medføre mindre reparasjoner og vedlikehold.

KONSEKVENS

1. Balkongdøren kan ut fra opplysninger om varierende funksjon vurderes å byttes som følge av alder/ tilstand.

4. Økt energiforbruk.

14. Pusse overflaten, overflatebehandlet med grunning og foreta ny overflatebehandling innen rimelig tid. Det kan ikke utelukkes at ytterdører med påviste skader må byttes ved ett kortere intervall enn vurdert levetid pga de påviste avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med bakgrunn i overnevnte avvik/ årsaker velges det tilstandsgrad 2 på balkongdør og hoveddør. Ytterdører byttes ved eget ønske eller behov. Grunnet opplysning om funksjon på balkongdøren kan det være denne må byttes før hoveddør. Nye ytterdører og balkongdører har en forventet kostnad på ca 40000.- pr. stk inkl. 8 timers arbeid.

! TG 3 Kjeller: Kjellerdør

Bygningen har enkel kjellerdør i tre. 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Dører er vanskelig å åpne eller lukke.
2. Det er Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
4. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
14. Det er påvist stedvis avskalling i overflater på ytterdører/balkongdører.

ÅRSÅK

1. Eiers representant opplyser at balkongdøren har hatt varierende funksjon tidligere. På befaringsdagen var den noe stør i lukkebeslag, lot seg åpne ved bruk av noe makt.

2. Det er ikke etablert utvendig beslag og dør står i nær tilknytning til betong, over tid har dette medført kapillært oppsuging fra betong og utviklet seg til råte i terskel.

4. Det er ikke etablert pakninger i kjellerdør, i nedre kant kan man se ut som følge av vridning i dørbladet.

14. Det er påvist punktvis skader/ skader på overflatebehandling som vurderes å medføre mindre reparasjoner og vedlikehold.

KONSEKVENS

1. Balkongdøren anbefales byttet som følge av at den tidligere har vært vanskelig å åpne eller lukke.

2. Kjellerdør må byttes som følge av skader.

4. Økt energiforbruk.

14. Pusse overflaten, overflatebehandlet med grunning og foreta ny overflatebehandling innen rimelig tid. Det kan ikke utelukkes at ytterdører med påviste skader må byttes ved ett kortere intervall enn vurdert levetid pga de påviste avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med bakgrunn i overnevnte avvik/ årsaker velges det tilstandsgrad 3 på kjellerdør. Kjellerdør vurderes derfor til at den må byttes innen kort tid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Platting foran inngang

Det er etablert en markterrasse i trevirke. Tilkomst via gårdsrom og hovedinngang/ entre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

ÅRSÅK

Ut fra type terrassebord vurderes platting å være av nyere dato og anbefalinger er derfor at vegetasjon (plen/ planter) ikke føres inn til trevirket. Tilstandsgrad 2 velges da bygningsdelen vurderes å ha en feil utførelse og det er grunn til å overvåke denne bygningsdelen mot større skader eller følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENS

Redusert levetid på terrassebord.

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

Bytte terrassebord ved behov.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen har bjelkelag ført inn i lukkede veggkonstruksjoner og opplagret på frontdrager med søylefundament. Tilkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
5. Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
20. Bjelkelaget er ført inn i lukket konstruksjon.

ÅRSÅK:

1. Ved kontrollerte steder er rekkverket lavere enn dagens krav på 1,0 m. Horisontale spiler har avstand over referansenivå 20 mm.

5. Det er påvist råte i fasadebord/ kledningbord på rekkverk.

20. Det er byggefaglig riktig da det er erfaringer som tilsier at bjelkelag ført inn i lukket konstruksjon oppstår skader i ettertid som følge av utettheter grunnet bevegelser i konstruksjonen eller at det ikke er tettet med klemlerter rundt bjelkelaget utv. og medfører over tid at fukt ledes inn som kapillær oppsuging.

KONSEKVENS:

1. Redusert trykksikkerhet ved bruk/ fallulykker som følge av lavere rekkverk/ håndløper ut fra dagens krav.
5. Redusert levetid på rekkverk.
20. Skjulte feil og skader/ råteskader i lukket konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

1. For å få tilstandsgrad 1 må rekkverket heves til 1 m høyde.

5. Bytte råteskadet trevirke innen rimelig tid.

20. Det anbefales å holde bygningsdelen under jevnlig kontroll og foreta utbedringer ved behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Utvendige trapper m. forstøtningsmur

Ved inngang til underetasje er det synlig forstøtningsmur og trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 4. Det er ikke etablert rekkverk på hele/ deler av støttemur/ trappevange.

12. Det mangler håndløper i utvendige og felles innvendige trapper på begge sider.

ÅRSÅK:

4. Det mangler rekkverk og terrengforskjeller over 50 cm, som utløser krav til rekkverk. Det er avvik fra gjeldende lover og forskrifter, det velges derfor tilstandsgrad 3.

12. Forskriftens krav til utvendige trapper iht. §8-9: Rekkverk med håndlist på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes etter første og siste trinn med avrundet kant.

KONSEKVENS:

4. Redusert trykksikkerhet ved bruk/ fallulykker som følge av manglende rekkverk ut fra dagens krav.

12. Redusert personsikkerhet når man bruker trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

4. For å få tilstandsgrad 1 må rekkverk etableres, dagens krav til rekkverk er minimum 1 m høyde. Utførelse iht. gjeldende regelverk.

12. Etablere håndløper på begge sider i hele trappen innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Garasje

Det er etablert en garasje i forbindelse med gårdsrom. Garasjen har utvendig tilkomst, men er koblet mot boligens yttervegger. Garasjen inneholder en underetasje med utvendig tilkomst. Garasje fremstår å være oppført i samme type konstruksjon som boligen forøvrig med hensyn til yttervegger og grunnmur. Flatt tak tekkes med papp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved innvendig inspeksjon av garasjen er det påvist følgende avvik:

1. Lekkasje og hull i tak
2. Vann på innvendig gulv i garasje og på veggflater.
3. Det er registrert fritt eksponert isopor e.l. i underetasje.

ÅRSAK: På bakgrunn av overnevnte avvik velges tilstandsgrad 3.

KONSEKVENNS

1. Hele taket må rives, deler av takkonstruksjoner må forventes byttet.
2. Det kan være skader i vegg/ etasjeskiller mot bolig som følge av følge av skade i garasje.
3. Isopor medfører en økt utvikling av varme ved brann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

Med bakgrunn i overnevnte avvik og årsaker anbefales det å rive innvendige overfter og foreta nødvendig utbedringer på konstruksjoner. Isopor i underetasje fjernes i sin helhet.

Det er enkelte avvik som medfører at brannskille mellom bolig og garasje må utbedres, dette er et søknadspliktig tiltak og det må derfor påregnes byggesøknader til kommunen.

Garasje med underetasje er ikke oppført på tegninger eller foreligger ikke tegninger i kommunen, som kan medføre det må utføres byggesøknader, ta kontakt med kommunen om hvilke tiltak som må gjennomføres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har tapet. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

3. Det er påvist fuktskader på overflater.

ÅRSAK

3.

Fuktskader på vegg er påvist i kontor loftsetasje og soverom 1. etasje. Mest nærliggende årsak er påviste råteskader i vindu og uttetheter mellom vinduet og utvendige tettinger.

Det velges tilstandsgrad 2 pga synlige fuktskader på overflaten og at det ved benyttelse av fuktindikator på overflater ikke er påvist avvik på befaringsdagen.

KONSEKVENNS

3. Skader på konstruksjonsvirke i lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

3.

Det anbefales å fjerne innvendige veggplater for å avdekke hvilke tiltak som er mest hensiktsmessige.

Synlig del tilsier at det må påregnes bytte av konstruksjonsdeler.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom etasjer er lukket og derfor lar ikke konstruksjonen seg avdekke.

Vurdert etter vanlig byggemetode fra byggeår å være benyttet trebjelkelag.

Viktig å merke seg at bjelkelag/ etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Det foretas normalt en kontroll av etasjeskiller/ gulv mot grunnen i minst to relevante rom i hver etasje, utføres med laser ca 2 m avstand på 5 forskjellige steder.

Definert i NS3600:2018, gis det TG 2 ved lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm og TG 3 ved avvik over lokalt/ tillatt avvik.

Følgende rom er kontrollert:

Kjeller etasje: Soverom (lokalt 16 mm/ totalt 16 mm) og stort uinnredet rom (lokalt 10 mm/ totalt 24 mm) .

1. Etasje: Stue (lokalt 17 mm/ totalt 23 mm) og Soverom (lite) (lokalt 10 mm/ totalt 11 mm)
- Lof. Etasje: Loftstue (lokalt 15 mm/ totalt 23 mm) og tidl. kontor (lokalt 7 mm/ totalt 12 mm) .

Til orientering:

Det kan være avvik som ikke er kontrollert som kan medføre endring i tilstandsgrad dersom kontroll foretas i øvrige rom.

Det er ikke i rapportens intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parketter eller lign. oppå eksisterende etasjeskille. Toleransekravene for mange av disse produktene er 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

3. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
6. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
17. Det er påvist knirk i gulv.

ÅRSAK

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

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

17. Knirk kan være på bakgrunn av de påviste lokale skjevheter eller feil utførelse av glidesjikt mellom gulv og undergulv.

KONSEKVENNS

3.

Retningsavvik er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

6.

Kan være symptom på funksjonssvikt.

I ytterste konsekvens kan det være indikasjoner på setninger, det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken utføres ved bytte av gulv.

17. Knirk medfører ulyder/ sjenerende lyder når man går over gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

3.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

6.

Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til skjevheter i konstruksjonen.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

17.

Når gulvet skal skiftes anbefales det å foreta kontroll av glidesjikt/ undergulv, avretting av skjevheter kan ikke utelukkes.

1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

ÅRSAK

Ut fra byggeår er ikke boligen etablert med radonsperre.

Etter NS3600, skal radonmålinger være gjennomført og det velges derfor tilstandsgrad 2.

Å foreta en radonmåling er kun påkrevd ved utleie av bolig per dags dato.

KONSEKVENNS

Økte verdier av radon kan ifølge DSA medføre økt risiko for lungekreft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Målinger for radon anbefales gjennomført i perioden mellom 15 oktober og 15 april.

1 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Pipe over tak er visuelt vurdert fra bakkenivå da det ble vurdert å ikke være sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på tak ved dagens løsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

3. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

5. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

23. Pipeløpet er tett.

24. Pipe fremstår ved visuell besiktigelse fra bakkenivå å være lavere enn dagens krav til høyde over tak.

6.

Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til skjevheter i konstruksjonen.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

17.

Når gulvet skal skiftes anbefales det å foreta kontroll av glidesjikt/ undergulv, avretting av skjevheter kan ikke utelukkes.

Avstandskravet er 300 mm foran ilegget på ovn.

ÅRSAK

1. På befaringsdagen er det påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/ feieluke.

3. Værslitasje over tid som medfører at puss sprekker opp.

5.

Ubrennbar plate foran ildsted har for lite utstikk foran ovnen.

Avstandskravet er 300 mm foran ilegget på ovn.

23.

Det er påvist vegetasjon i sotluke/ feieluke.

24. Visuelt er pipe vurdert fra bakkenivå, avstandskravet fra møne til topp pipe er minimum 80 cm, ved besiktigelse fra bakkenivå fremstår dagens pipe å være lavere enn dagens krav.

3.

Innvendig fukt. På loft er det påvist saltutslag som sannsynligvis skyldes utvendige riss/ sprekker i puss.

23.

Økt fare for pipebrann når det faller glør ned ved sotluke/ feieluke.

3.

Kamerainspeksjon via feiervesen og utvendig utbedring av puss eller øvrige tiltak av murer.

Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

23. Vegetasjon i sotluke/ feieluke anbefales fjernet og pipeløpet kontrolleres med kamera for øvrige feil/ mangler før videre bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I hovedsak er rom i sokkel utført med synlig pusset overflate. I gang, soverom, bad og deler av stort uinnredet rom er utf. med utforet/ isolerte vegger mot terreng/ grunnmur over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

1. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller.
5. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
8. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

ÅRSÅK

1. Innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden. Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne konstruksjonen.

5. Det er påvist saltutslag i kjeller som er indikasjoner på fuktgjennomtrengning fra kjellergulv. Det opplyses fra eiers representant at det tidl. har vært oversvømmelser i kjeller, fuktflekker og saltutslag kan ikke utelukkes å skyldes de tidl. forhold.

8. Det er påvist saltutslag i rom under terreng som er indikasjoner på fuktgjennomtrengning fra grunnmur.

KONSEKVENS

1. Dreneringen må utbedres og isolasjon utvendig for å unngå kondens i duggpunktet.
5. Oversvømmelser i kjeller ved større nedbørsmengder.
8. Utbedring av utvendige forhold herunder drenering, grunnmursplast etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES
1. For full forvisning om tilstand må åpninger av konstruksjonen foretas. 5 og 8.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales å bytte drenering og foreta utvendig isolering av grunnmur.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Det er registrert i lukket veggkonstruksjon mot terreng 26,7 vekt%.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i trevirke.
Innfesting er skjult og derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 2. Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav i trapper.
- 4. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- 7. Det er liten frihøyde i trappeløp

ÅRSÅK

2. Åpninger i rekkverket og mellom trinn er over 10 cm. Det velges tilstandsgrad 2 på bakgrunn av NS3600, pkt. 10 som tilsier tilstandsgrad 2 dersom lysåpninger i rekkverk/ trinn ikke er iht. dagens krav.

4. Håndløper er etablert på en side. Feil utførelse fra byggeforskrifter fra byggeår. Det velges tilstandsgrad 2 på bakgrunn av NS3600, pkt. 10 som tilsier tilstandsgrad 2 dersom rekkverk ikke er iht. dagens krav.

7. Det er lavere enn 2 m fri høyde fra siste trinn i kjeller til etasjeskiller. Det er lavere enn 2 m fri høyde fra siste trinn i 2. etasje til innvendig tak.

KONSEKVENS

2. Personskader dersom noen kryper/ faller gjennom åpninger.
4. Manglende håndløpere kan medføre en redusert personsikkerhet når man bruker trappen.

7. Dersom høyder skal utbedres må det foretas inngrep i etasjeskiller/ takkonstruksjoner. Alle inngrep i bærende konstruksjoner må dokumenteres ved å foreta konstruksjonsberegninger. Kan medføre til at konstruksjoner må forsterkes og byggesøknad til kommunen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES
2. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
4. Håndløper må monteres på begge sider i trappeløpet for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
7. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å vurdere hvilket tiltak som er mest hensiktsmessig.

TG 2 Innvendige dører

Slette innvendige dører.
Dør til stue med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

3. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

ÅRSÅK

3. Dør til stue tar i karm/ ramme.

KONSEKVENS

3. Skjevheter i karm/ ramme kan ha med skjevheter i etasjeskiller, dørene må avrettes for å utbedre de påviste forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

3. Justere innvendige dører.
Foreta en ytterligere undersøkelser når dører justeres for om vegg/ etasjeskiller må avrettes.



Bilde viser fuktmåling i tilgjengelige materialer fra tilstøtende rom mot våtrommet, på befaringsdagen 11,1 vekt% i trevirket.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad, funksjonssvikt, TG 3
Det er fuktskader innvendig tak som tilsynelatende stammer fra uttetthet i overliggende bad.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- det er påvist brudd i membran
- det er påvist løse fliser som følge av fuktskader på vegg
- toalett er skrudd ned i gulvet, membran/ tettesjikt kan være brutt

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det kan bli nødvendig med utbedringer av veggkonstruksjoner som følge av forhøyede fuktverdier i tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: Over 300 000

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Hulltaking er foretatt ved/i Mot dusj.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 85.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er synlige fuktskader på veggflater i våtrommet.
Fuktskader i hull og på veggflater kan skyldes fukt fra grunnforhold da våtrommet er opplyst å ikke ha vært i bruk i nyere tid.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat må ses i sammenheng med de oppgitte kostnader som er for våtrommet og underetasjen ellers.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er benyttet takplater innvendig tak, tapet på veggflater og flis på gulv.

I etterkant av befaringen er det kommet opplysninger fra eiers representanter på vann i servantskap.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- i kjellerbad er det påvist fuktskader i tak, sluk/ membran fra overliggende våtrom er trolig ikke tett
- det er uttettheter i membran/ tettesjikt i tapet på veggflater
- sluk har ikke tilkomst da deksel på badekar ikke er fjernet
- toalett er skrudd ned i gulvet, membran/ tettesjikt kan være brutt
- avløp under vask er utett, vann fremstår å komme ut mellom pakninger, bytte av vannlås/ servant anbefales

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved å fjerne innvendig tak i bad for underetasje, anbefales det å kontrollere sluk for uttetthet/ skade.
Dersom sluket er uten skader kan det vurderes å bruke dusjkabinett for å forlenge levetiden på våtrommet før våtrommet totalrenoveres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i trapp ned mot kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.
Det gjøres oppmerksom på at våtrommet ikke har vært i bruk de siste 12 mnd og eventuelle fuktskader/ lekkasjer kan derfor være tørket ut.

Tilstandsrapport



Bilde viser fuktmåling i tilgjengelige materialer fra tilstøtende rom mot våtrommet, på befaringsdagen 85 vekt% i trevirket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med trepanel innvendig tak og deler av veggflater. Pusset grunnmursoverflate ellers. Betonggulv, med sluk av plast. Etablert utslagsvask med innpussede vannkraner, avløp ført til gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det velges tilstandsgrad 3 på bakgrunn av følgende begrunnelse:

- det er påvist naturlig ventilasjon, det vil si at fuktig luft ikke trekkes ut av våtrommet på lik linje med ett mekanisk avtrekk.
- det er ikke etablert membran/ tettesjikt på synlige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vanninstallasjoner er på yttervegg og det er synlig pussede overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Stedvis saltutslag indikerer at det er behov for oppgradering av drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes i sin helhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde viser våtrommet på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate av stål og laminat. Det er oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har synlig funksjonssvikt ved løse skuffer og fronter. Innvendig er det påvist skader etter tidligere lekkasjer som er utbedret. Kjøkkenkran fungerer ikke på befaringsdagen. Det er ikke komfyrvakt eller waterguard. Manglende komfyrvakt kan føre til røykutvikling og tørrkoking. Manglende waterguard vil si at eventuelt lekkasjevann ikke stenges automatisk og vannskader kan bli påført tilstøtende konstruksjoner som på befaringsdagen ikke er synlige før kjøkken fjernes i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet må totalrenoveres.

Alle forhold vedrørende vannledninger, avløp m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplate/ tidl. komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 5. Avtrekk fungerer ikke.

ÅRSAK

5. Det registreres ikke sug i avtrekket ved bruk av papir.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

KONSEKVENS

5. Ventilatoren må skiftes

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

5. Kostnaden forutsetter at avtrekkskanal kan benyttes videre og kjøp av nytt avtrekk på IKEA.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig del fremstår å være ett kobber-rør anlegg, antatt fra byggeår. Ved funksjonstest av stoppekran på befaringsdagen stopper vann på kontrollert sted.

Stoppekran er montert i vaskerom.

Skrustoppekran er ikke funksjonstestet, da denne erfaringsmessig har vist seg å begynne å lekke, denne kan derfor være defekt uten at det er påvist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

ÅRSAK

1. - vannledninger har en forventet levetid/ brukstid på 50 - 100 år.
- skrukran har en forventet levetid/ brukstid på 20 - 40 år.

Tilstandsgrad 2 velges ved passert halvparten av forventet levetid/ brukstid.

På befaringsdagen har vannledninger oppnådd en ca alder på 48 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENS

1. Vær oppmerksom på at det er risiko for at vannrør av eldre dato kan begynne å lekke med påfølgende skader på tilstøtende konstruksjoner. Skrukran kan erfaringsmessig begynne å lekke pga alder, type og tilstand.

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

1. Bytte innvendige vannledninger som del av oppgradering av våtrom og kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Påvist benyttet avløpsrør på synlig/ tilkommelige steder fremstår det å være benyttet avløpsrør av plast fra antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

2. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

ÅRSAK

2. Avløpsrør av plast som ligger skjult i konstruksjoner, vurdert type ut fra stakeluke.
- avløpsrør har en forventet levetid/ brukstid på 50 - 100 år.
I ett rom i kjeller er det observert isopor, under isopor fremstår det å være synlige avløpsrør med stakeluke, dette anbefales å undersøkes nærmere ved rørlegger.

Tilstandsgrad 2 velges grunnet at mer enn halvparten av forventet levetid/ brukstid er passert og det er grunn til å overvåke bygningsdelen grunnet synlig stakeluke i hull under boligen. På befaringsdagen har vannledninger oppnådd en ca alder på 48 år.

KONSEKVENS

2. Tette avløpsrør eller feil utf. på avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

2. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Bilde viser stakeluke på avløpsrør i hull under isopor.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken. Ventilasjon er i hovedsak ventil i vindu og veggventiler i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Anlegget vurderes å ha funksjonssvikt i forhold til bruksbelastning da det er tegn til kondens i vinduskarmer.

ÅRSAK

1. For at naturlig avtrekk med mekanisk avtrekk skal fungere tilstrekkelig må mekanisk avtrekk stå på til enhver tid, mekanisk avtrekk var avskrudd på befaringstidspunktet. Det velges derfor tilstandsgrad 2 for å gjøre kjøper oppmerksom på at ventiler ikke vil oppnå dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENS

- Kondens/ dårlig inneløst.

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

- Ved kondens anbefales det å montere balansert ventilasjon i boligen. Ved bytte av vinduer vil det være naturlig å bytte ut dagens ventilasjonsløsning med balansert ventilasjons løsning.

1 TG 3 Varmtvannstank

Berederen er plassert i vaskerom, på betong-gulv, rommet har sluk. Forventet brukstid på varmtvannsbereidere er mellom 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det vurderes at varmtvannstank er defekt.

ÅRSAK

- På befaringdagen ble varmtvann testet ved å la det renne vann. Det kom etter en stund ingen varmtvann, dette kan skyldes at vann har vært avskrudd en stund eller at varmtvannstanken er defekt. Det velges tilstandsgrad 3 da varmtvann ikke kommer ved funksjonstest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENS

- Det må påregnes å kjøpe ny varmtvannstank. Det kan ikke utelukkes at det må påregnes en bryter mellom ny varmtvannstank og sikring.

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

- Ny varmtvannstank, utbedring av rørlegger. Kobling kontrolleres av elektriker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 3 Elektrisk anlegg

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.

Automat og skru-sikringer, sikringsskap er montert i entre/ gang.

Det er foretatt en visuell kontroll av tilfeldig valgt tilgjengelig elektrisk utstyr i boligen etter tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter og elektrisk utstyr forøvrig.

For å kunne dokumentere om det er tegn til at kabelføringer og hull i inntak og sikringsskap er tett er det behov for å fjerne kapslinger og annet elektrisk utstyr i sikringsskapet. Dette krever autorisasjon fra faglært elektriker, dette kan derfor ikke kontrolleres på befaringdagen og anbefales ytterligere undersøkt ved elektriker.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Salg er dødsbo/ eier har ikke bebodd boligen, spørsmålet lar seg ikke besvare.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Salg er dødsbo/ eier har ikke bebodd boligen, spørsmålet lar seg ikke besvare.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarerklæring på bytte av strømmåler, datert 12/10-21.

Det er ukjent hvilken alder øvrige tiltak eller utbedringer har. Det er tegn til at det er byttet sikringer fra skru-sikringer da det i hovedsak er automatsikringer, men det er ikke kjennskap til når dette er gjennomført.

Da det ikke foreligger samsvarerklæringer på dette i skapet forutsettes det at arbeidet er utført før 1.1.1999 og eventuelt må dokumenteres ytterligere ved kontroll av elektriker.

En automatsikring kan være nyere enn 1.1.1999, begrenset kunnskap om sikringer og elektrisk anlegg medfører at bygningssakkyndig vurderer at sikringen er montert før 1.1.1999

Eksisterer det samsvarerklæring?

Ja

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Se egenerklæring

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Salg er dødsbo/ eier har ikke bebodd boligen, spørsmålet lar seg ikke besvare.

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligen elektriske anlegg?
Ukjent Salg er dødsbo/ eier har ikke bebodd boligen, spørsmålet lar seg ikke besvare.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek

Tilstandsrapport

Samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja 2. Det elektriske anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.

ÅRSAK

- Det er ikke foretatt el-kontroll av anlegget de siste 5 år.

KONSEKVENS

- Feil og mangler ved anlegget som ikke lar seg avdekke av dagens forenklede kontroll av den bygningssakkyndige.

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

- Det anbefales en utvidet el- kontroll av anlegget.

Generell kommentar

- Det er påvist løs stikk.

ÅRSAK:

- Tilstandsgrad 3 velges grunnet muligheter for støtfare.

PÅVIST STED: Loftstue

KONSEKVENS

- Avkortning ved forsikring dersom brann oppstår. Person/ husdyrskader. Medfører en redusert bruk av stikk, i ytterste konsekvens støtfare.

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

- Ytterligere undersøkelser ved elektriker for om avviket gjelder øvrige steder. Festes av elektriker for å lukke avviket.

KOSTNADSESTIMAT

Kostnadsestimatet/ utbedringskostnader gjelder for en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og feste av løs stikk på loft. 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 rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter. Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

En slik kostnad kan ligge mellom 10000 - over 30000.-

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde viser kontroll av el-skap på befaringdagen.

1 TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er ikke observert røykvarslere i boligen som fungerer på befaringdagen. Det er ikke observert brannslukker i boligen.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke observert brannslukker av nyere dato/ brannslukker er over 10 år. Det må kjøpes inn ny brannslukker i boligen.
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det mangler røykvarslere i alle etasjer. Det må monteres ny røykvarslere i hver etasje iht. gjeldende regelverk.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Tilstandsrapport

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Dreneringen er fra 1976. Nedgravd dreningssystem er ikke synlig for visuell kontroll på lik linje med øvrige bygningsdeler og forutsettes utført iht. oppføringstidspunktets gjeldende anbefalinger. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/ terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha en negativ betydning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 8. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

ÅRSÅK

8. Det er påvist fukt og saltutslag i kjeller. Det velges tilstandsgrad 3 da fukt og saltutslag er tegn på funksjonssvikt i dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- KONSEKVENS
- 8. Utbedring av drenering og utvendige forhold.

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

8. Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er etablert grunnmur mot gårdsrom og delvis under terreng mot naboer, øvrig del av grunnmuren er synlig pusset på utsiden og innsiden. Grunnmurens utførelse er vanskelig å si noe om, ut fra synlig del er det trolig betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 1. Grunnmuren har sprekke-dannelser.

ÅRSÅK

1. Mest nærliggende årsak er setninger/ slitasje på puss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- KONSEKVENS
- Redusert levetid på grunnmur og innvendig fukt som vises som saltutslag.

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

Utvendig og innvendig puss fjernes og grunnmurens tilstand avdekkes. Utbedring av grunnmur ved behov.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i ett skrånet terreng. Omkringliggende terrenforhold fremstår relativt flatt med stedvis helning mot boligen. I hage er det vegetasjon som ikke er nedklippet og vanskelig å si noe om de omkringliggende forhold. Viktig å bemerke seg at presisjonsnivellering ikke er foretatt eller lot seg gjennomføre pga utvendige forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 6. Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

ÅRSÅK

6. Det velges tilstandsgrad 2 på bakgrunn av at de omkringliggende terrenforhold rundt boligen har dårlig fall eller er relativt flatt utført.

KONSEKVENS

6. Det vil være større fuktbelastning på grunnmur/ drenering. Grunnet alder, normal utførelse av drenering og grunnforhold vil det være behov for tiltak. Det er påvist saltutslag i kjeller som trolig kommer fra grunnforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER
- 6. For å lukke avviket bør det foretas terrengjusteringer og etablere kummer eller andre drenerende tiltak for å lede overflatevann bort fra enheten.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- For å få tilstandsgrad 1 må vann og avløpsanlegget byttes. Oppgraderinger foretas i sammenheng med redrenering av boligen.

Kostnaden er en forenklet vurdering av hva det vil koste å utbedre vann og avløpsrør fra kommunale stikkledninger til private stikkledninger innvendig for boligen og forventes utbedret i sammenheng med oppgradering av drenering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Oljetank

Ut fra innvendige besiktigelse fremstår det å være tegn til tidl. oljetank. Innvendige synlige rør er tettet/ klemt ved kjellertrapp og oljetank er derfor trolig sanert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er tegn innvendig til at det kan være etablert oljetank utvendig.

ÅRSÅK

Det velges tilstandsgrad 2 på bakgrunn av følgende opplysninger:
- det ikke foreligger til befaringsdagen tilfredsstillende dokumentasjon på at oljetank er sanert eller fjernet.
- eiers representant vet ikke hvor eventuell oljetank er nedgravd eller var etablert.
- utvendig ved garasje kommer det opp to rør, om dette er for oljetank vites ikke.

KONSEKVENS

Må derfor påregnes at det ved bytte av drenering kan være en nedgravd oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER
- Innhent dokumentasjon om mulig.
- Ved bytte av drenering kan det ikke utelukkes at oljetank dukker opp og må fjernes med den konsekvens/ kostnad dette medfører for kjøper.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje og bod

Byggeår
1977

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Det må påregnes vedlikehold, se eget punkt i rapporten.

Kommentar
Vurdert ut fra stemplede tegninger oversendt fra megler.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

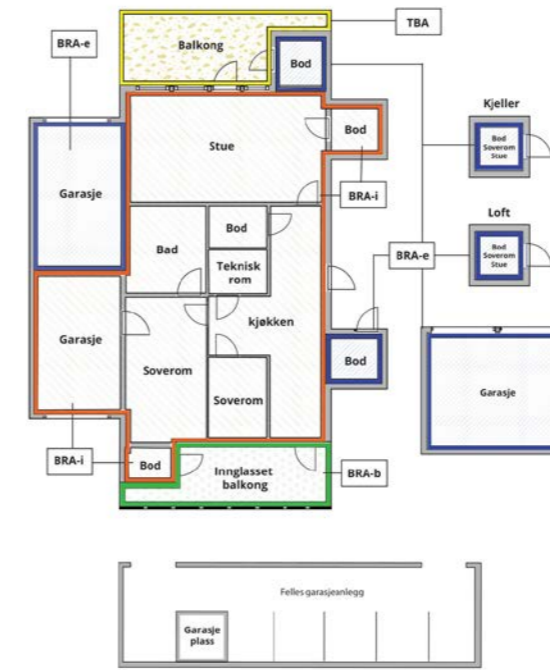
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Underetasje	80			80			80
1. Etasje	86			86	33		86
Loft	27			27		18	45
SUM	193				33	18	211
SUM BRA	193						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , Soverom , Bad , Vaskerom , 3 Uinnredet kjellerrom		
1. Etasje	Entré , 2 Soverom , Gang , Bad 2, Kjøkken , Stue , Trapperom		
Loft	2 innredet rom: Loftstue og kontor		

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser og på bakgrunn av tegninger/ tegningsgrunnlag der dette er tilgjengelig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler/ rørgjennomføringer/ innervegger er medtatt i areal. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

ALH er ikke definert tilstrekkelig i NS3940:2023. Vurdert i denne rapporten er ALH kun tilgjengelig gulvareal uten att kott er tatt med. Kott disponerer ett areal på ca 47 m2. Det er viktig å bemerke seg at kott og ALH er areal som ikke er målbare.

Platting mellom bolig og garasje inkl. vindfang er ca 17,4 m2
Balkong, begrenset tilkomst for måling, måling er derfor tatt under balkongen, ca 15,3 m2
Totalt areal er derfor ca 32,7 m2 som er avrundet i rapport til 33 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Loft er innredet og tatt i bruk som loftstue og kontor, jf. eiers representant på befaringsdagen. Ifølge tegninger skal det være benyttet W-takstoler, dette stemmer ikke med bruk på befaringsdagen som tilsier at det muligens er benyttet taksperr. Om det er foretatt konstruksjonsmessige endringer er ikke kjent da takkonstruksjonen er lukket, det anbefales derfor å foreta kontroll av lukkede konstruksjoner for å avdekke type takkonstruksjon.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar: Loft: Det er ikke tilstrekkelig dagslysflate eller rømningsvei fra innredet rom som følge av begrenset glassareal, høyde fra gulv til vindu over 1 m og størrelse på vinduer.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Underetasje		19		19			19
Garasje		23		23			23
SUM		42					42
SUM BRA	42						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje			Bod
Garasje			Garasje

Kommentar

Garasje er tilkoblet bolig med utvendig tilkomst. Del av vegg som er tilknyttet bolig tas med i arealer for garasjer og underetasje. Innvendig gulvareal er ca 1 m2 mindre pr. etasje. Da slike vegger er lukkede konstruksjoner vurderes veggtykkelsen ut fra målinger i tilgjengelig vegger som anses å vende mot underetasje og garasje. I 1. etasje lot ikke vindu kjøkken seg åpne, veggtykkelse er derfor tatt ved ytterdør. Overnevnte beskrivelser kan medføre at det er forskjeller i arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Garasje er påbygget ut fra tegninger datert 26/10-77. Underetasje fremstår ikke å være byggemeldt og godkjent på disse tegningene. Det må derfor påregnes at garasje med underetasje må byggesøkes til kommunen.



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

Kommentar: Som følge av skader innvendig i garasje er brannskille brutt.
Det må påregnes ved oppgraderinger av garasje søknader til kommunen som følge av utbedringer på brannskille.
Videre opplysninger angående brannskille og krav anbefales å ta i samråd med kommune og utførende håndverksbedrifter.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	154	39
Garasje	0	42

Kommentar

Enebolig
Underetasje
P-rom: Gang, Soverom, Bad og Vaskerom
S-rom: Uinnredet rom og 2 boder

1. Etasje
P-rom: Entre, Gang, 2 soverom, Kjøkken, Trapperom og Stue

Loft etasje
P-rom 2 innredet rom som er opplyst å være i bruk som tidligere kontor og loftstue
Rommene er ikke godkjent til dagens bruk og må påregnes søknad til kommunen for bruksendring.

Garasje
Underetasje: Bod/ lagringsrom
Garasje: Enkel garasje



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2024	Anders Serigstad	Takstingeniør
	Solvor Serigstad som representant for boet etter Hagbard Serigstad. Gikk utover befaringen.	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	2	546		0	465.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kong Magnus gate 6

Hjemmelshaver
Serigstad Hagbard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig etablert i boligområde på Bryne.

Adkomstvei

OFFENTLIG
Se ellers meglers opplysninger.

Tilknytning vann

OFFENTLIG, ifølge eiers representanters opplysninger

Tilknytning avløp

OFFENTLIG, ifølge eiers representanters opplysninger

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1995	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.06.2024	Egenerklæring er oversendt i etterkant av befaringen.	Gjennomgått	6	Nei
Tegninger Bolig	24.11.1976	Tegninger er stemplet og gjelder for underetasje og 1. etasje. Loft er ikke med på tegninger. Tegninger er funnet på weblager/oversendt fra megler.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger Garasje	26.10.1977	Tegninger er stemplet og vurderes å gjelde for garasje. Underetasje er ikke med på tegninger. Tegninger oversendt fra megler.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger Vindfang		Tegninger er stemplet og vurderes å gjelde for vindfang. Dato er vanskelig å lese av men vurderes å være fra juli 1978. Tegninger oversendt fra megler.	Gjennomgått	1	Nei
Innflyttingsløyve	08.11.1977	Oversendt fra eiendomsmegler	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.11.1980	Funnet hos kommunen på weblager. Tilbygg, vindfang våningshus	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.03.1999	Installasjon av vannmåler, er datert med 3 datoer: 9/6.98 som gjelder kommunens besiktigelse Godkjent 3/7-98 uten spesifiserte betingelser Ferdig datert 23/3-99	Gjennomgått	1	Ja
Energirapport	18.06.2024	Utført av Serika Takst på bakgrunn av byggeår, se egen vurdering i rapporten.	Gjennomgått	1	Nei
Tilsynsrapport - Rogaland Brann og redning IKS	24.06.2024	Det er utført tilsyn ved pipe og ildsted i Kong Magnus gate 6 fra Rogaland Brann og redning IKS.	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

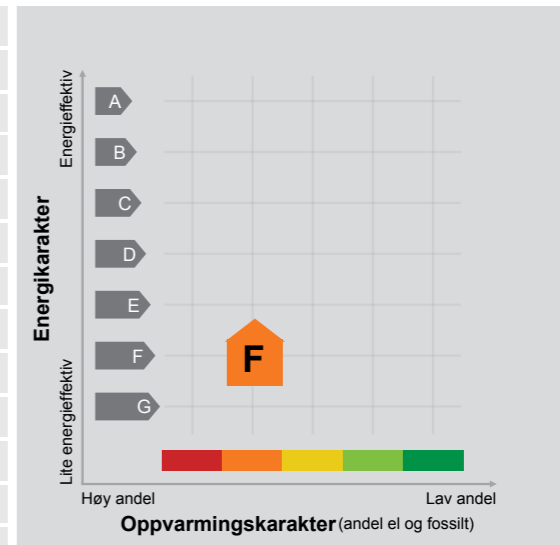
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IX6357>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Kong Magnus gate 6
Postnummer	4344
Sted	BRYNE
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	546
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	171749883
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	77be10d1-27c5-48de-86fd-ee29105f1cb0
Dato	18.06.2024
Innmeldt av	ANDERS SERIGSTAD



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 gjennom-snittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Tiltak utendørs**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	193
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kong Magnus gate 6
Postnummer: 4344
Sted: BRYNE
Kommune: Time
Bolignummer: H0101
Dato: 18.06.2024 6:59:17
Energimerkenummer: 77be10d1-27c5-48de-86fd-ee29105f1cb0

Kommunennummer: 1121
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 546
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Byggningsnummer: 171749883

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnseter (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnseter og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

TIME BYGNINGSRÅD.

Nils Tor Vågen,
Kong Magnus gate 5,
4340 Bryne.

Innflyttingsløyve, Jfr. § 99 i bygningslova.

I høve synfaring den 8/11-77 gjev ein med dette løyve til innflytting i nybygget Dykkar på gnr. 2 bnr. 546

Fr ein kan gje ferdigattest, må følgjande arbeid som står att utførast:

1. Gjenstående pussarbeid på pipe må utførast snarast.
2. Grunnmur må pussast utvendig.
3. Fri fasade i kjellar må kledast utvendig.
4. Kloakklufting må isolerast på loft.
5. Rkkverk på innvendig kjellartrapp.
6. Oppsetting av hovudingangetrapp. Fr trappa 3 eller fleire trinn, skal ho ha rkkverk på begge sider.
7. På golvet framfor peisen må det leggjast stålplate eller anna ubrennbart materiale til minst 300 mm fr framre kant av peisbotnen.

Gjenpart til Brdr. Hetland A/S, 4340 Bryne.

Busnummerskilt nr. 6 kan hentast på teknisk etat.

Bryne, den 8/ 11-19 77:

For bygningssjefen

Egil Inge Brunen

-bygningssjefen-

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tomt nr. 97, Rosseland IV A		2	546	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Tilbygg, vindfang	våningshus		delegasjonssak	
			dato	sak 367/78
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
Nils Tor Vågen	4340 Bryne			
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
Brdr. Hetland A/S	4340 BRYNE			
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
Brdr. Hetland A/S	4340 BRYNE			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bryne den 24/11-80.

John G. Josdal

bygningssjefen

-bygningssjefen-

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggelyvemyndighet
-
-

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalfrlaget A/S, Oslo



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

"Vi unner ingen å stå alene"

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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).
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
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
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: Kong Magnus gate 6
4344 BRYNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jæren
Saksbehandler: Anne Kristine Undheim

Oppdragsnummer: 1403230463

Telefon: 482 54 277
E-post: anne.kristine.undheim@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet 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: 27.06.2024

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