

A photograph of a bright yellow, two-story house with a snow-covered gabled roof. The house has several windows, including a large white-framed window on the ground floor. It is surrounded by snow-covered lawns and some bare bushes. In the background, other houses are visible under a clear blue sky. A red square in the top right corner contains the word 'aktiv.' in white lowercase letters.

aktiv.

Tuftene 4, 4340 BRYNE

Eldre enebolig med tomt på ca. 900 kvm. Beliggende i et attraktivt boligområde på Bryne. Renovering må påregnes.



Eiendomsmegler MNEF

Morten Enåsen

Mobil 928 17 085

E-post morten.enasen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-

Omkostn.: Kr 98 600,-

Total ink omk.: Kr 3 988 600,-

Selger:

Alf Djøseland's bo v/ Kåre Djøseland

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1957

BRA-i/BRA Total 163/163 kvm

Tomtstr.: 908.7 m²

Soverom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 402

Oppdragsnr.: 1403240442

Eldre enebolig med tomt på ca. 900 kvm. Renovering må påregnes.

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Morten Enåsen har gleden av å kunne presentere Tuftene 4 for salg.

En eldre enebolig med attraktiv og veletablert beliggenhet som er antatt bygget rundt 1957. Det må påregnes renovering.

Verdt å nevne:

- Romslig romt på ca. 900 kvm.
- Attraktiv og veletablert beliggenhet.
- Grenser til friområde mot sør.
- Renovering på påregnes.

Innhold:

1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken og stue/spisestue.

2. etasje: Gang, 4 soverom og bad.

Kjeller: Kjellerentre/gang, wc, vaskerom, vedbod, matbod og hobbyrom.

Enkelt garasje.

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	71
Energiattest	74
Nabolagsprofil	97
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 163 m²

BRA totalt: 163 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 54 m² Kjellerentre/gang, wc, vaskerom, vedbod, matbod og hobbyrom.-

1. etasje

BRA-i: 61 m² Vindfang, gang, kjøkken og stue/spisestue.

2. etasje

BRA-i: 48 m² Gang, 4 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Vinduer i rom i kjeller tilfredsstillende ikke krav til rømning.

Krav til lysforhold er ikke kontrollert.

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

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Kjeller målt til ca 2.07 m.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

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

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er bygge meldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

908.7 m²

Tomtebeskrivelse

Stor tomt som er opparbeidet med plen og busker/trær.
Grenser til friområde mot sør.

Beliggenhet

Beliggende i veletablert og rolig boligområde i Vardheia, i nærheten av Bryne sentrum. I sentrum finner man alle de fasiliteter man trenger; Fra jernbane, bibliotek og legesenter, til klær, matbutikker, pub og restauranter. Kort veg til koselig opparbeidet lekeplass med blant annet gapahauk. I gangavstand til friluftlivområdet Sandtangen som blant annet har fine turmuligheter. Ifølge eier er det svært gode solforhold på eiendommen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Saltak i tre som er tekket med plastbelagte stålplater.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med enkle og isolerglass.

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

Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og vedlikehold og brukslitasje.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken og stue/spisestue.

2. etasje: Gang, 4 soverom og bad.

Kjeller: Kjellerentre/gang, wc, vaskerom, vedbod, matbod og hobbyrom.

Standard

Boligen har en enkel og dårlig standard og renovering må påregnes.

Boligen er byggemeldt i 1957, og derfor er byggeåret antatt ut i fra de dokumenter som er mottatt av kommunen.

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:

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Rekkverket blir målt til 85-88 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Begrenset tilkomst for kontroll av oppbrett av tettesjikt.

Ukjent ventilering/konstruksjons oppbygging, anbefaler nærmere kontroll.

Balkong er tekket med sink. Sinkskjøter er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og sinken

tæres opp over tid. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.

Ingen registrert fukt

ved overflatemåling på underliggende himling i vindfang og gang.

Tekking ligger stedvis løs mot underlaget, målt fall, men registrert små ansamling av vann.

Anbefalte tiltak:

Ift. alder og registreringer anbefales balkong/tettesjikt oppgradert på kortere sikt.

Yttervegger

Oppsummering:

Utvendig kledning skiftet i senere tid, antatt i forbindelse med skifte av vinduer/dører på 2000 tallet.

hovedsakelig fra byggeåret, normal slitasje, stedvis noe nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Malingslitte og tørkesprekker/nedbrytning i overflater kledning/treverk generelt.
 - Registrert stedvis utilstrekkelig musetetting bak kledning, dette øker faren for museaktivitet i bolig. Ingen aktivitet registrert på befaringdagen.
 - Stedvis liten luftespalte bak kledning og overgang vannbord/kledning, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
 - Korrodering i ventilhetter.
- Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak:

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Justere/supplere musetetting i overgang mur/kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

- Renninger omliggende pipe, kommentert under skorstein.
- Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter på synlig loft konstruksjon og bjelkelag. Treverket anbefales behandlet for å hindre videre skade.
- Uisolert loftsluke, dette fører til varmetap og kondensering, registrert misfarging i loftsluke på befaringdagen.
- Ukjent konstruksjon oppbygging himling, anbefaler nærer kontroll ift. bruk isolasjon og diffusjon sperre.

Generell info:

- Himling 2. etasje og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.
- Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter.
- Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak:

- Behandle treverket for treskadeinsekter.
- Montere isolert loftsluke m/pakninger.

Takkonstruksjon

Oppsummering:

Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Større avstand på mellom sperr, påregnelig med forsterkning ved legging av tyngre taktekkning. Det er ikke synlig etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon. Kondensering i tre paneler.

Anbefalte tiltak:

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

Taktekking

Oppsummering:

Taket er tekket med plastbelagte stålplater, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år

Anbefalte tiltak:

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og heltre benkeplate. Oppgraderte i senere tid.

Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker, krakelering i avskalling i overflater, påregnelig normalt iht. aler.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Toalettrom: Kjeller

Oppsummering:

Toalett renner, ift. alder anbefales det utskiftning.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten

temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering. Saltutslag på gulv og vegg, kommentert under drenering.

Anbefalte tiltak:

Opprette mekanisk ventilering.
Oppgradere rom i forbindelse med oppgradering av utvendig fuktsirking og drenering.

Elektrisk

Oppsummering:

Elektriske anlegget med varierende alder, tilsynelatende noe oppgradert i senere tid, dokumentasjon foreligger ikke.

Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk. Deler av elanlegg er ikke jordet.

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Anbefalte tiltak:

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Bereder fra antatt 70/80 tallet, registrert iring på rørkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak:

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

Ventilasjon

Oppsummering:

Bygningen har hovedsaklig naturlig ventilasjon, utluftning er basert på ventiler via vindusventiler/veggventiler, dette er ikke tilstrekkelig ift. bruksbelastning.

Manglende ventil i matbod.

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

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

Avkast på loft er ikke isolert, kondensering vil oppstå ved bruksendring. Påregnelig med isolert avkast.

Anbefalte tiltak:

Mekanisk ventilasjon og flere klaffventiler.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Isolere avkast fra bad til pipe på loft.

Øvrig: Skorstein

Oppsummering:

Registrert riss/sprekk i pusset pipeløp over tak, fare for lekkasje og følgeskade.

Sprekk saltutslag/renninger på pipe loft, renninger på pipe i 2. etasje, dette tyder på at pipen transporterer

fukt.

Krakelering/avskalling i vegg/tak overfalte omliggende pipe 2. etasje, ingen utslag på fukt på

befaringsdagen.

Anbefalte tiltak:

Pusse/behandle pipe over tak, eventuelt montere pipebeslag.

Forhold som har fått TG3:

Drenering

Oppsummering:

Drenering fra byggeåret, forvente levetid er utgått.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmurens 3 sider. Dette var på byggetidspunktet ikke

vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og

dreneringsfunksjonen reduseres.

Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke

fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Synlig grunnmurplast sør er ikke avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme

mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Saltutslag på vegg i kjeller. Anbefaler

nærmere kontroll ift følgeskade i overgang grunnmur/yttervegg.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

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

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak:

Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig,

fuktbeskyttes og dreneres.

Opprette fall fra grunnmur.

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

Eventuelt må det utføres

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Grunnmuren har skader/sprekker/avskalling i puss, hovedsakelig omliggende kjellervange.

Deler av gulv ved vanninntak i kjeller mangler betong, fare for skadedyr.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å foreta en gjenpusning av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Det forutsetning at taknedløp føres i rør til kum.
Støpte gulv omliggende vanninntak i kjeller.

Rom under terreng

Oppsummering:

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Registrert fukt/nedbrytning i deler av panel/treverk innvendig og utvendig omliggende vindu ved kjellerdør. Dette tyder på utettheter og større følgeskade i konstruksjonen. Tg:3

Anbefalte tiltak:

Fuktsikrings tiltak må påregnes.

Bedre ventilering bør etableres.

Nærmere kontroll/utbedring av fuktskade i himling/yttervegg i kjeller.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Vinduer med varierende alder og stand.

Ytterdører og vinduer i 1. og 2. etasje synes skiftet i 2000/2008 (pvc), normal stand iht. alder.

Vinduer i kjeller med enkel glass fra byggeåret, stedvis sprekk i glass, avskalling i kitt.

Tg:3. Vinduer generelt

anbefales oppgradert.

Registrert fukt i vinduskarm og vegg plate omliggende vindu på bad og soverom sør/ vest 2. etasje.

Anbefaler nærmere kontroll av konstruksjon og utvendig tetting.

Vannmerker og tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Variable fuktverdier i terskel balkongdør, dette tyder på utilstrekkelig tetting omliggende dør. Ingen

fuktutslag i omliggende gulv eller underliggende himling. Men de ble registrert krakelering/avskalling i

underliggende himling. Påregnelig med nærmere undersøkelse/utbedring.

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

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak:

Justeringer/smøring anbefales.
Utskifting av vinduer med skade må påregnes.
Kontroll/utbedring av konstruksjon omliggende vinduer med registrert utettheter.

Utstyr på tak

Oppsummering:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering:

Bygningens avløpsrør hovedsaklig byggeåret.
Det registreres rustskader på avløpsrør av soil.
Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.
Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. Fare for kondens skader ved mangelfull ventilering og isolering av kloakk luftning.
Det er krav til at hoved kloakk skal luftes over tak. Vakuum ventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

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

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år

Anbefalte tiltak:

Nærmere kontroll/utbedring av kloakk luftning.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
Ift. registreringer og alder anbefales det utskifting av avløpsrør anbefales.

Vannledninger

Oppsummering:

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrert lekkasje. Påregnelig med oppgradering for å hindre fremtidig lekkasje.
- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
- Deler av vannrør i kjeller er stedvis uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak:

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

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

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering:

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

basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv, belegg og malt vegg plater på vegg.

Utstyr: Badekar toalett, og servant i innredning.

Naturlig avtrekk.

Ca 34 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Merknader:

-Vindu står i våtsonen, registrert kondens og fukt i vinduskarm, ukjent om dette skyldes kondens som følge

av mangelfull ventilering, og eller utett bygning. Påregnelig med nærmere kontroll.

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

-Naturlig ventilasjon via pipeløp, tettet på befaringsdagen. Våtrom krever mekanisk avtrekk for å oppnå

tilstrekkelig avkast. Avkast på loft er ikke isolert, kondensering vil oppstå ved bruksendring. Påregnelig med isolert avkast.

-Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.

-Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring, påregnelig med utskiftning ved oppgradering av våtrom.

-Overflater/tettesjiker fremstår slitt og skadet, stedvis soppdannelser. Bad tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet, og må totalrenoveres.

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

-Ift. registrert avvik står våtrom for totalrenovering, hulltaking er ikke foretatt.

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

Anbefalte tiltak:

Ift. registrert avvik står våtrom for totalrenovering.

Våtrom: Kjeller - Vaskerom

Oppsummering:

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

Gulv og vegg av betong.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin.

Naturlig avtrekk.

Ca 55 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Merknader:

-Riss i puss, saltutslag på gulv og vegg, nærmere kommentert under drenering.

-Naturlig avtrekk er ikke tilfredstillende ift. bruksbelastning.

-Sprekk i vindusglass.

-Det synes å være benyttet eternitt plater i himling i vaskerom, ved sanering av asbestementplater påpekes det at dette er spesialavfall.

Anbefalte tiltak:

Vaskerom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, dersom kjeller skal benyttes som bruksrom, bør våtrom oppgraderes til å tilfredsstille dagens krav tetthet.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Ytterdører og vindu i første og andre etasje er skiftet til pvc. Dette er antatt gjort tidlig på 2000-tallet.

Parkering

På egen gårds plass.
Enkel garasje.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling i forbindelse med salget.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) 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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedovn/peis.
Det er varmepumpe i stue.

Energikarakter

G

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 3 690 000

Kommunale avgifter

Kr 36 046

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Eiendommer i Time kommune betaler årsavgift for vatn og kloakk etter forbruk. Beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiing.

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2024, totalt kr 36 046,-

Avgift for 1.termin 2024 på kr 18 023,-

Avgift for 2.termin 2024 på kr 18 023,-

De kommunale avgiftene anses som for unormalt høye, og dette kommer av den grunn at det ikke er montert vannmåler og tilbakeslagsventil.

Det er krav fra kommunen om montering og installering av vannmåler og tilbakeslagsventil, og må oppfylles.

Formuesverdi primær

Kr 1 143 337

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 573 349

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien gjelder for inntektsåret 2023 og er hentet fra skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, 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 1, bruksnummer 402 i Time kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

1951/1031/44 Tinglyst 02.03.1951 Dokumentnr. 1031 Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1121 Gnr:1 Bnr:144

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Boligen har byggemelding fra år 1957.

I byggemeldingen står det at "det bygges 2-manns bustad for skoleinspektøren i Time." Etter dagens bruk er Tuftene 4 en frittliggende enebolig og det er av den grunn lagt brukt enebolig som objektstype.

I henhold til tegninger mottatt av kommunen er garasjen datert 29.08.1960 og av den grunn antatt bygget i 1960.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan og bestemmelser: Plan 456 Områderegulering for Vardheia

Formål: Bustad

Vedtaksdato: 10.11.2015

Kommuneplan: Time kommune - Trygg og framtidsetta.

Periode: 2018 - 2030

Det gjøres særskilt oppmerksom på at det i følge kommunen er tilnærmet delingsforbud og forbud mot videre fortetting på eiendommen.

Konferer megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

98 600 (Omkostninger totalt)

113 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

116 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 988 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 003 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 006 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 600

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 700 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke inkl fotopakke
- 5 900 Oppgjørsvederlag
- 1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 108 650

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Morten Enåsen

Eiendomsmegler MNEF

morten.enasen@aktiv.no

Tlf: 928 17 085

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5

4340 Bryne

Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

16.01.2025

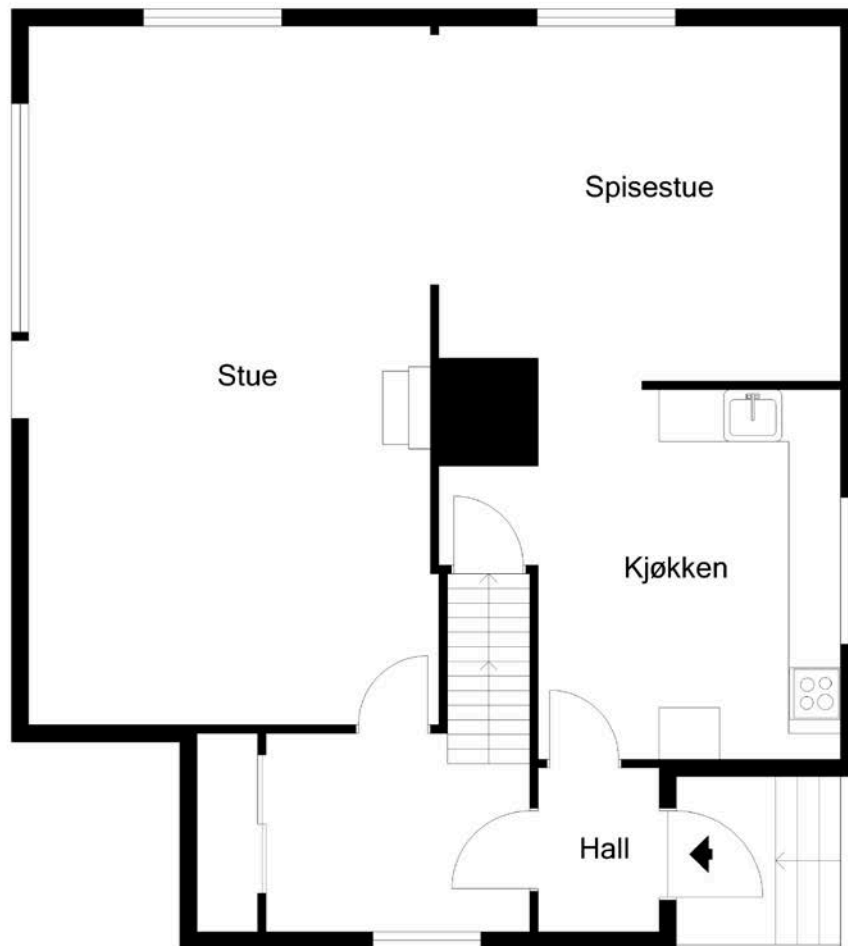






Tuftene 4

1. Etg.



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

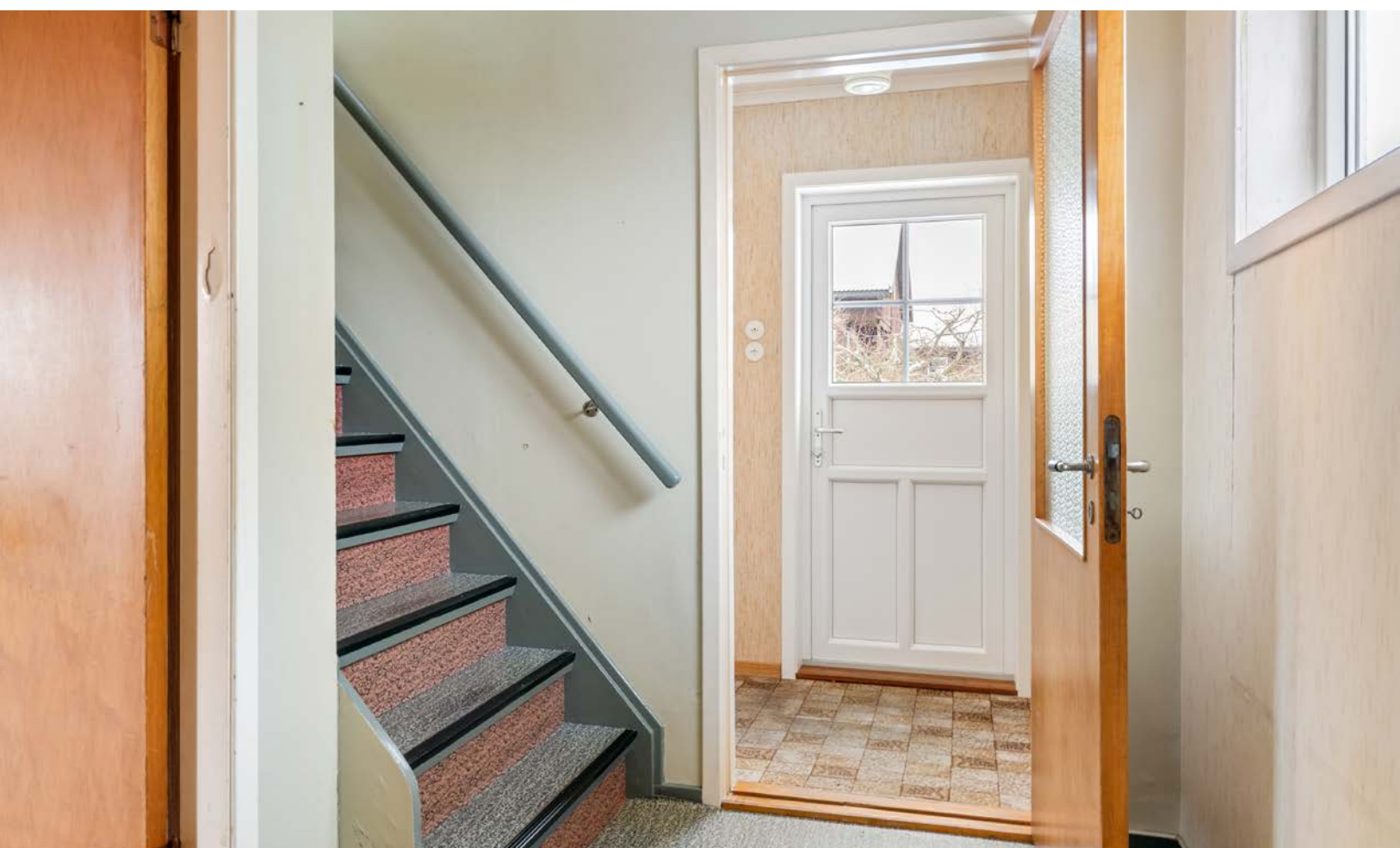


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



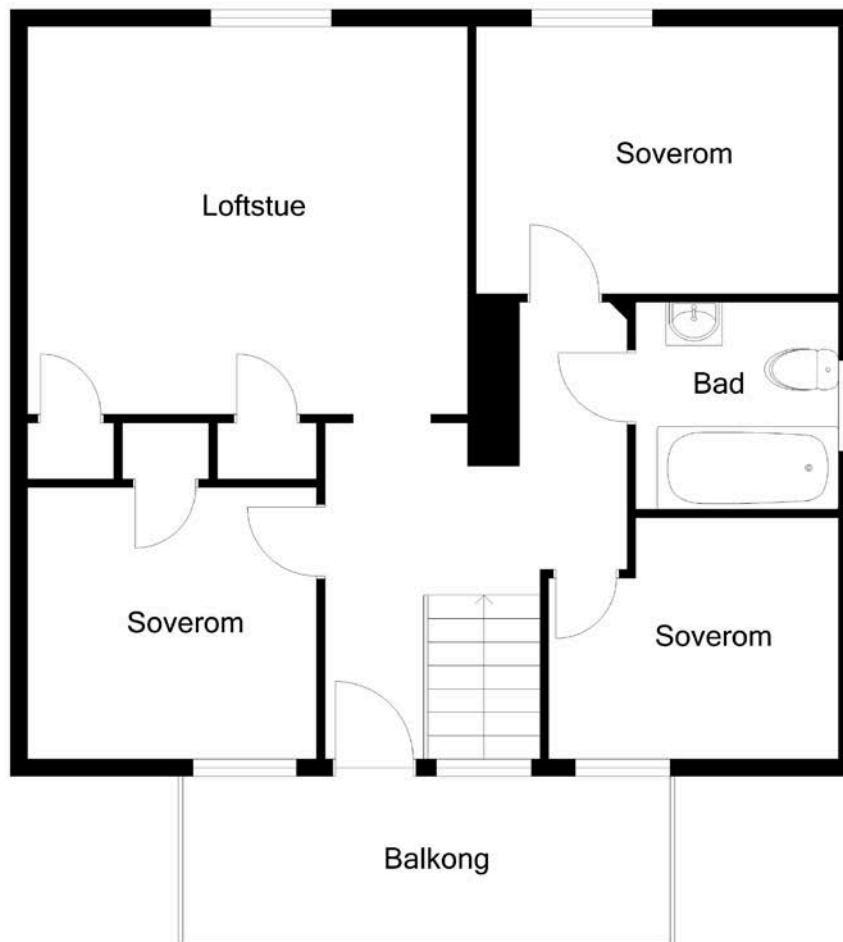






Tuftene 4

2. Etg.



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



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



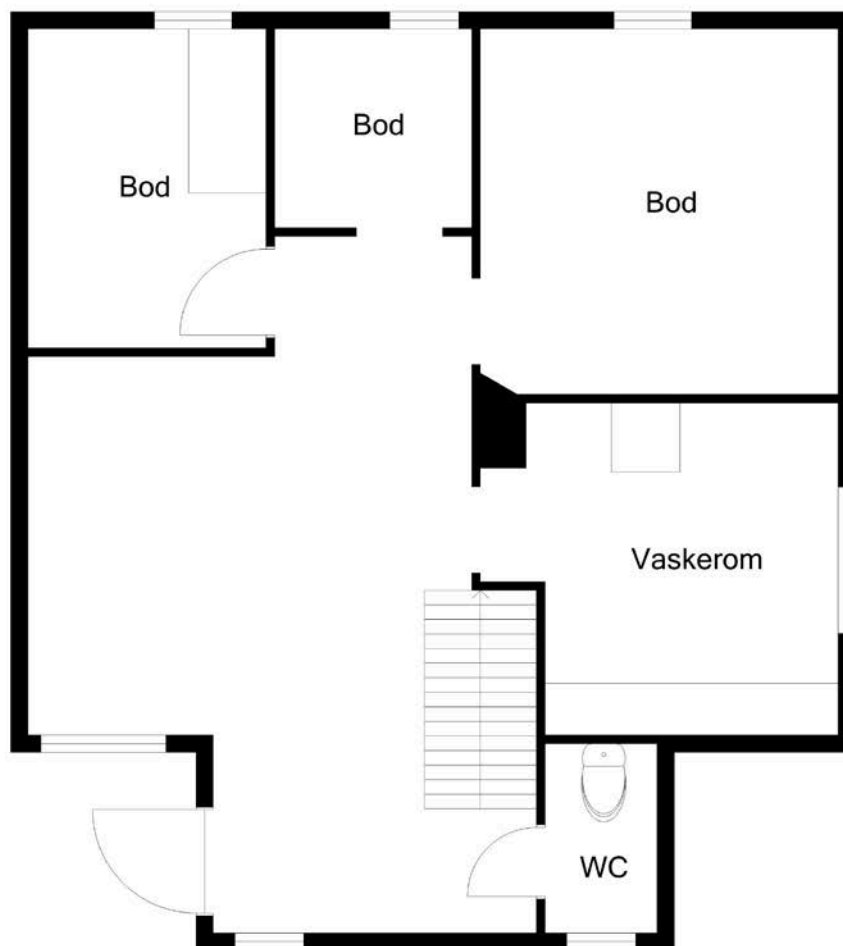






Tuftene 4

U. Etg.



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



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





Vedlegg

Tuftene 4 4340 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1957

BRA: 163 m²

BRA-i: 163 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

11

TG-3

9

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25870>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Drenering fra byggeåret, forvente levetid er utgått.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmurens 3 sider. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

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

Synlig grunnmurplast sør er ikke avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Saltutslag på vegg i kjeller. Anbefaler nærmere kontroll ift følgeskade i overgang grunnmur/yttervegg.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak

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

Opprette fall fra grunnmur.

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

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren har skader/sprekker/avskalling i puss, hovedsakelig omliggende kjellervange.

Deler av gulv ved vanninntak i kjeller mangler betong, fare for skadedyr.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Det forutsetning at taknedløp føres i rør til kum.

Støpte gulv omliggende vanninntak i kjeller.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Registrert fukt/nedbrytning i deler av panel/treverk innvendig og utvendig omliggende vindu ved kjellerdør. Dette tyder på utettheter og større følgeskade i konstruksjonen. Tg:3

Anbefalte tiltak

Fuktsikrings tiltak må påregnes.
Bedre ventilering bør etableres.
Nærmere kontroll/utbedring av fuktskade i himling/yttervegg i kjeller.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer med varierende alder og stand.
Ytterdører og vinduer i 1. og 2. etasje synes skiftet i 2000/2008 (pvc), normal stand iht. alder.
Vinduer i kjeller med enkel glass fra byggeåret, stedvis sprekk i glass, avskalling i kitt. Tg:3. Vinduer generelt anbefales oppgradert.
Registrert fukt i vinduskarm og vegg plate omliggende vindu på bad og soverom sør/vest 2. etasje.
Anbefaler nærmere kontroll av konstruksjon og utvendig tetting.
Vannmerker og tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
Variable fuktverdier i terskel balkongdør, dette tyder på utilstrekkelig tetting omliggende dør. Ingen fuktutslag i omliggende gulv eller underliggende himling. Men de ble registrert krakelering/avskalling i underliggende himling. Påregnelig med nærmere undersøkelse/utbedring.

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

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

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.
Utskifting av vinduer med skade må påregnes.
Kontroll/utbedring av konstruksjon omliggende vinduer med registrert utettheter.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør hovedsaklig byggeåret.
Det registreres rustskader på avløpsrør av soil.
Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.
Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. Fare for kondens skader ved mangelfull ventilering og isolering av kloakk luftning.
Det er krav til at hoved kloakk skal luftes over tak. Vakuum ventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

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

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av kloakk luftning.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
Ift. registreringer og alder anbefales det utskifting av avløpsrør anbefales.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrert lekkasje. Påregnelig med oppgradering for å hindre fremtidig lekkasje.
- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
- Deler av vannrør i kjeller er stedvis uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

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

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering

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

Belegg på gulv, belegg og malt vegg plater på vegg.

Utstyr: Badekar toalett, og servant i innredning.

Naturlig avtrekk.

Ca 34 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Merknader:

- Vindu står i våtsonen, registrert kondens og fukt i vinduskarm, ukjent om dette skyldes kondens som følge av mangelfull ventilering, og eller utett bygning. Påregnelig med nærmere kontroll.
- "Treg" oppsamling av vann i sisternen.
- Naturlig ventilasjon via pipeløp, tett på befaringsdagen. Våtrom krever mekanisk avtrekk for å oppnå tilstrekkelig avkast. Avkast på loft er ikke isolert, kondensering vil oppstå ved bruksendring. Påregnelig med isolert avkast.
- Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.
- Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring, påregnelig med utskifting ved oppgradering av våtrom.
- Overflater/tettesjakter fremstår slitt og skadet, stedvis soppdannelse. Bad tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet, og må totalrenoveres.
- Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.
- Ift. registrert avvik står våtrom for totalrenovering, hulltaking er ikke foretatt.

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

Anbefalte tiltak

Ift. registrert avvik står våtrom for totalrenovering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Oppsummering

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Gulv og vegg av betong.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk.
Ca 55 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Merknader:

- Riss i puss, saltutslag på gulv og vegg, nærmere kommentert under drenering.
- Naturlig avtrekk er ikke tilfredsstillende ift. bruksbelastning.
- Sprekk i vindusglass.
- Det synes å være benyttet eternitt plater i himling i vaskerom, ved sanering av asbestsementplater påpekes det at dette er spesialavfall.

Anbefalte tiltak

Vaskerom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, dersom kjeller skal benyttes som bruksrom, bør våtrom oppgraderes til å tilfredsstille dagens krav tetthet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 85-88 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
Begrenset tilkomst for kontroll av oppbrett av tettesjikt.
Ukjent ventilering/konstruksjons oppbygging, anbefaler nærmere kontroll.
Balkong er tekket med sink. Sinkskjøter er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og sinken tæres opp over tid. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på uttetheter. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på underliggende himling i vindfang og gang.
Tekking ligger stedvis løs mot underlaget, målt fall, men registrert små ansamling av vann.

Anbefalte tiltak

Ift. alder og registreringer anbefales balkong/tettesjikt oppgradert på kortere sikt.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning skiftet i senere tid, antatt i forbindelse med skifte av vinduer/dører på 2000 tallet. hovedsakelig fra byggeåret, normal slitasje, stedvis noe nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Malingslitte og tørkesprekker/nedbrytning i overflater kledning/treverk generelt.
- Registrert stedvis tilstrekkelig musetetting bak kledning, dette øker faren for museaktivitet i bolig. Ingen aktivitet registrert på befaringsdagen.
- Stedvis liten luftespalte bak kledning og overgang vannbord/kledning, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
- Korrodering i ventilhetter.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Justere/supplere musetetting i overgang mur/kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Renninger omliggende pipe, kommentert under skorstein.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter på synlig loft konstruksjon og bjelkelag. Treverket anbefales behandlet for å hindre videre skade.

Uisolert loftsluke, dette fører til varmetap og kondensering, registrert misfarging i loftsluke på befaringsdagen.

Ukjent konstruksjon oppbygging himling, anbefaler nærer kontroll ift. bruk isolasjon og diffusjon sperre.

Generell info:

Himling 2. etasje og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

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

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

Anbefalte tiltak

Behandle treverket for treskadeinsekter.

Montere isolert loftsluke m/pakninger.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Større avstand på mellom sperr, påregnelig med forsterkning ved legging av tyngre taktekkning.

Det er ikke synlig etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon. Kondensering i tre paneler.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med plastbelagte stålplater, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år

Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og heltre benkeplate. Oppgraderte i senere tid.

Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker, krakelering i avskalling i overflater, påregnelig normalt iht. aler.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Toalettrom: Kjeller

Oppsummering

Toalett renner, ift. alder anbefales det utskifting.

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

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Saltutslag på gulv og vegg, kommentert under drenering.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering.
Oppgradere rom i forbindelse med oppgradering av utvendig fuktsirkning og drenering.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, tilsynelatende noe oppgradert i senere tid, dokumentasjon foreligger ikke.

Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk. Deler av el-anlegg er ikke jordet.

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

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereider fra antatt 70/80 tallet, registrert iring på rørkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har hovedsaklig naturlig ventilasjon, utluftning er basert på ventilering via vindusventiler/veggventiler, dette er ikke tilstrekkelig ift. bruksbelastning.

Manglende ventil i matbod.

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

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

Avkast på loft er ikke isolert, kondensering vil oppstå ved bruksending. Påregnelig med isolert avkast.

Anbefalte tiltak

Mekanisk ventilasjon og flere klaffventiler.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Isolere avkast fra bad til pipe på loft.

Oppsummering

Registrert riss/sprekk i pusset pipeløp over tak, fare for lekkasje og følgeskade.

Sprekk saltutslag/renninger på pipe loft, renninger på pipe i 2. etasje, dette tyder på at pipen transporterer fukt.

Krakelering/avskalling i vegg/tak overfalte omliggende pipe 2. etasje, ingen utslag på fukt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Pusse/behandle pipe over tak, eventuelt montere pipebeslag.

Lovlighet

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

Vinduer i rom i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Krav til lysforhold er ikke kontrollert.

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

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Kjeller målt til ca 2.07 m.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

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

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

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

Eldre brannslukningsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.12.2024

Rapportdato
3.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Alf Djøseland

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører. etasjeskiller etc, blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger/selgers representant har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg. Noe begrenset tilkomst i enkelte kjeller rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Tuftene 4, 4340 Bryne

Kommunenr:	1121	Gårdsnr:	1	Bruksnr:	402	Festnr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1957 - lht. byggemelding.						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i betong m/tresnitt
Yttervegger i antatt bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Saltak i tre som er tekket med plastbelagte stålplater.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med enkle og isolerglass.

Bygningen med varierende alder og stand, tilsynelatende oppgradert utvendig i senere tid.
Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og vedlikehold og brukslitasje.
Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes på kortere sikt.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	48	48	0	0	7
1. etasje	61	61	0	0	0
Kjeller	54	54	0	0	0
Totalt m²	163	163	0	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	48	48	0	Gang, 4 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	61	61	0	Vindfang, gang, kjøkken og stue/spisestue.- BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	54	0	54		Kjellerentre/gang, wc, vaskerom, vedbod, matbod og hobbyrom.- BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	163	109	54		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er bygge meldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong 2. etasje - 7 m² - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Drenering fra byggeåret, forvente levetid er utgått.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmurens 3 sider. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsetningen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

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

Synlig grunnmursplast sør er ikke avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Saltutslag på vegg i kjeller. Anbefaler nærmere kontroll ift følgeskade i overgang grunnmur/yttervegg.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

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

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

Terrengtet omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Opprette fall fra grunnmur.

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

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
-------------------------	--------------------

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
<p>TG-3</p> <p>Grunnmuren har skader/sprekker/avskalling i puss, hovedsakelig omliggende kjellervange. Deler av gulv ved vanninntak i kjeller mangler betong, fare for skadedyr.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.</p> <p>Det forutsetning at taknedløp føres i rør til kum.</p> <p>Støpte gulv omliggende vanninntak i kjeller.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	
<p>TG-3</p> <p>Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.</p> <p>Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.</p> <p>Registrert fukt/nedbrytning i deler av panel/treverk innvendig og utvendig omliggende vindu ved kjellerdør. Dette tyder på utettheter og større følgeskade i konstruksjonen. Tg:3</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Fuktsikrings tiltak må påregnes.</p> <p>Bedre ventilering bør etableres.</p> <p>Nærmere kontroll/utbedring av fuktskade i himling/yttervegg i kjeller.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Platting
Platting 1. etasje - 19 m2 Merknad: -Retningsavvik platting skyldes sig i underlag. -Retningsavvik, nedbryting/avskalling i rekkverk. Ikke nærmere kommentert eller beskrevet i rapport.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Rekkverket blir målt til 85-88 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Begrenset tilkomst for kontroll av oppbrett av tettesjikt. Ukjent ventilering/konstruksjons oppbygging, anbefaler nærmere kontroll. Balkong er tekket med sink. Sinksjøter er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og sinken tæres opp over tid. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på underliggende himling i vindfang og gang. Tekking ligger stedvis løs mot underlaget, målt fall, men registrert små ansamling av vann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ift. alder og registreringer anbefales balkong/tettesjikt oppgradert på kortere sikt.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med enkel og 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer 1 og 2. etasje og ytterdører synes skiftet i 2000/2008.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer med varierende alder og stand.
Ytterdører og vinduer i 1. og 2. etasje synes skiftet i 2000/2008 (pvc), normal stand iht. alder.
Vinduer i kjeller med enkel glass fra byggeåret, stedvis sprekk i glass, avskalling i kitt. Tg:3. Vinduer generelt anbefales oppgradert.
Registrert fukt i vinduskarm og vegg plate omliggende vindu på bad og soverom sør/vest 2. etasje.
Anbefaler nærmere kontroll av konstruksjon og utvendig tetting.
Vannmerker og tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
Variable fuktverdier i terskel balkongdør, dette tyder på utilstrekkelig tetting omliggende dør. Ingen fuktutslag i omliggende gulv eller underliggende himling. Men de ble registrert krakelering/avskalling i underliggende himling. Påregnelig med nærmere undersøkelse/utbedring.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.
Utskifting av vinduer med skade må påregnes.
Kontroll/utbedring av konstruksjon omliggende vinduer med registrert utettheter.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Utvendig kledning skiftet i senere tid, antatt i forbindelse med skifte av vinduer/dører på 2000 tallet. hovedsakelig fra byggeåret, normal slitasje, stedvis noe nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Malingslitte og tørkesprekker/nedbrytning i overflater kledning/treverk generelt.
- Registrert stedvis utilstrekkelig musetetting bak kledning, dette øker faren for museaktivitet i bolig. Ingen aktivitet registrert på befaringdagen.
- Stedvis liten luftespalte bak kledning og overgang vannbord/kledning, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
- Korrodering i ventilhetter.

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Justere/supplere musetetting i overgang mur/kledning.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Renninger omliggende pipe, kommentert under skorstein.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter på synlig loft konstruksjon og bjelkelag. Treverket anbefales behandlet for å hindre videre skade.

Uisolert loftsluke, dette fører til varmetap og kondensering, registrert misfarging i loftsluke på befaringdagen.

Ukjent konstruksjon oppbygging himling, anbefaler nærer kontroll ift. bruk isolasjon og diffusjon sperre.

Generell info:

Himling 2. etasje og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Behandle treverket for treskadeinsekter.
Montere isolert loftsluke m/pakninger.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Større avstand på mellom sperr, påregnelig med forsterkning ved legging av tyngre taktekking. Det er ikke synlig etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon. Kondensering i tre paneler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	

6.9 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Taket er tekket med plastbelagte stålplater, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

6.10 Utstyr på tak

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

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og heltre benkeplate. Oppgraderte i senere tid. Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker, krakelering i avskalling i overflater, påregnelig normalt iht. aler.	
Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.	

Avtrekk

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

6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Byggemeldt 1957, det er ikke utstedt ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer i rom i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning. Krav til lysforhold er ikke kontrollert. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes. Kjeller målt til ca 2.07 m. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Eldre brannslukningsapparat.	

6.13 Toalettrom: Kjeller

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalett renner, ift. alder anbefales det utskiftning. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering. Saltutslag på gulv og vegg, kommentert under drenering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette mekanisk ventilering. Oppgradere rom i forbindelse med oppgradering av utvendig fuktsirkning og drenering.	

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappsted?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-3
<p>Bygningens avløpsrør hovedsaklig byggeåret. Det registreres rustskader på avløpsrør av soil. Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger. Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. Fare for kondens skader ved mangelfull ventilering og isolering av kloakk luftning. Det er krav til at hoved kloakk skal luftes over tak. Vakum ventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.</p> <p>Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Nærmere kontroll/utbedring av kloakk luftning. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Ift. registreringer og alder anbefales det utskifting av avløpsrør anbefales.</p>	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-3
<p>Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrert lekkasje. Påregnelig med oppgradering for å hindre fremtidig lekkasje. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. -Deler av vannrør i kjeller er stedvis uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk. <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.</p> <p>Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.</p>	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget med varierende alder, tilsynelatende noe oppgradert i senere tid, dokumentasjon foreligger ikke.
Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk. Deler av el-anlegg er ikke jordet.
Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.17 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumpe luft til luft, (produksjonsår 2020), ingen spesielle merknader registrert eller opplyst. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.
Anbefaler jevnlig service av anlegget.

Ukjent om det oljetank på eiendommen, ikke nærmere kontrollert.

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjellerentre

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
80 tallet	
Størrelse	
Ca 200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
<p>Bereder fra antatt 70/80 tallet, registrert iring på rørkobling.</p> <p>Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Bygningen har hovedsaklig naturlig ventilasjon, utluftning er basert på ventilering via vindusventiler/veggventiler, dette er ikke tilstrekkelig ift. bruksbelastning.</p> <p>Manglende ventil i matbod.</p> <p>Kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.</p> <p>Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.</p> <p>Avkast på loft er ikke isolert, kondensering vil oppstå ved bruksendring. Påregnelig med isolert avkast.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Mekanisk ventilasjon og flere klaffventiler.</p> <p>Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.</p> <p>Isolere avkast fra bad til pipe på loft.</p>	

6.20 Våtrom: 2. etasje - Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

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

Oppsummering av våtrom

TG-3

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

Belegg på gulv, belegg og malt vegg plater på vegg.

Utstyr: Badekar toalett, og servant i innredning.

Naturlig avtrekk.

Ca 34 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Merknader:

-Vindu står i våtsonen, registrert kondens og fukt i vinduskarm, ukjent om dette skyldes kondens som følge av mangelfull ventilering, og eller utett bygning. Påregnelig med nærmere kontroll.

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

-Naturlig ventilasjon via pipeløp, tett på befaringsdagen. Våtrom krever mekanisk avtrekk for å oppnå tilstrekkelig avkast. Avkast på loft er ikke isolert, kondensering vil oppstå ved bruksendring. Påregnelig med isolert avkast.

-Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.

-Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring, påregnelig med utskiftning ved oppgradering av våtrom.

-Overflater/tettesjakter fremstår slitt og skadet, stedvis soppdannelser. Bad tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet, og må totalrenoveres.

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

-Ift. registrert avvik står våtrom for totalrenovering, hulltaking er ikke foretatt.

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

Anbefalte tiltak

Ift. registrert avvik står våtrom for totalrenovering.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.21 Våtrom: Kjeller - Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

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

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

Gulv og vegg av betong.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin.

Naturlig avtrekk.

Ca 55 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Merknader:

-Riss i puss, saltutslag på gulv og vegg, nærmere kommentert under drenering.

-Naturlig avtrekk er ikke tilfredsstillende ift. bruksbelastning.

-Sprekk i vindusglass.

-Det synes å være benyttet eternitt plater i himling i vaskerom, ved sanering av asbestsementplater påpekes det at dette er spesialavfall.

Anbefalte tiltak

Vaskerom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, dersom kjeller skal benyttes som bruksrom, bør våtrom oppgraderes til å tilfredsstille dagens krav tetthet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.22 Øvrig: Garasje - 17 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Beskrivelse

Garasje oppført med plate av stedstøpt betong og ringmur/yttervegger betongblokker som utvendig og innvendig er behandlet/slemmet

Saltak i tre som er tekket med plastbelagte stålplater.

Takrønner/nedløp i plast.

Treport.

Merknader:

-Saltutslag registrert på gulv, trolig er det ikke montert diffusjonstetting mot grunn.

-Saltutslag og vannmerker i yttervegg. Yttervegg trekker fukt, påregnelig med utvendig behandling for å hindre skader på konstruksjon.

-Stedvis fall mot garasje, dette øker fuktbelastningen på konstruksjonen.

-Nedbrytning/avskalling i treport, hovedsakelig nedre del.

-Registrert fuktutslag, vannmerker i gips innvendig, og nedbrytning/råte/svertesopp i panelt takutstikk/treverk utvendig, dette tyder på pågående lekkasje som følge av uttett konstruksjon.

Anbefales utbedret.

-Sprekk i hjørne, dette skyldes at mur ikke er montert i tilstrekkelig forband, og mangler armering.

-Stedvis riss/avskalling i pusset yttervegg.

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

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

6.23 Øvrig: Støttemur/mur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betong.

Det registreres stedvis sprekker i støttemur, ingen umiddelbar behov for tiltak.

6.24 Øvrig: Renner og nedløp

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast antatt montert ved skifte av taktekkning, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Taknedløp i zink fra balkong er avsluttet over terrenget, økt fuktbelastning på grunnmur/trapp.
Manglende endetetting mot sør.
Korrodering i rennekroker.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

6.25 Øvrig: Skorstein

Beskrivelse

Teglpipes med ildsted i stue 1. etasje.
Merknader innvendig:
-Stedvis riss i innvendig pusset pipeløp.
-Mindre retningsavvik på branntavle i stue 1. etasje.
-Sprekk i brannplate i ildsted.
-Renninger fra feieluke i kjeller.
-Det er ikke tillatt med innkledning av teglsteinspiper med mindre disse har ileggsrør og er isolert.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Registrert riss/sprekk i pusset pipeløp over tak, fare for lekkasje og følgeskade.
Sprekk saltutslag/renninger på pipe loft, renninger på pipe i 2. etasje, dette tyder på at pipen transporterer fukt.
Krakelering/avskalling i vegg/tak overfalte omliggende pipe 2. etasje, ingen utslag på fukt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pusse/behandle pipe over tak, eventuelt montere pipebeslag.

6.26 Øvrig: Innvendig/utvendig trapp

Beskrivelse

Innvendig lukket/åpen tretrapp.
Merknad:
-Rekkverk 2. etasje målt til 68 cm, lavt iht. dagens krav på 90 cm.
-Generell slitte overflater, stedvis knirk/spenninger i trinn, påregnelig normal iht. alder.
-Stedvis lav høyde i trapp, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.
-Manglende håndløper på vegg til kjeller.
-Løs håndløper på vegg til 2. etasje.
-Spiler til rekkverk i kjeller tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

Utvendig kjellertrapp i betong.

Merknad:
-Manglende fuksikring, sprekk/avskalling i vange.
-Sprekk/avskalling i trappetrinn.

6.27 Øvrig: Etasjeskille

Beskrivelse

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

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv. Det er trolig ikke montert diffusjonstetting i gulv mot grunn. Registrert saltutslag i kjeller. Kommentert under grunn.

Det ble stedvis registrert knirk og større retningsavvik på etasjeskiller. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Det er påregnelig normalt med noe råteskader og nedbrytninger i bjelkeender og svill som er montert på grunnmur, dette som følge av fukt fra grunnmuren og tidligere utettheter fra vinduer og veggliv utvendig.

Overflater generelt

Registrert stedvis brukslitasje/krakelering/avskalling i deler av gulv, vegg og himling, påregnelig normalt ift. alder.

Det må påregnes retting av konstruksjoner og større oppgradering av innvendige overflater, dette må gjennomføres i samband med utvendig vedlikehold/oppgradering.

Enkel nivellering

2. etasje

Ved enkel nivellering registreres ca 15 mm avvik total planhet på soverom nord/øst.

Ved enkel nivellering registreres det ca 28 mm avvik lokal planhet gulv 2m omliggende pipe på soverom sør/vest.

1. etasje

Ved enkel nivellering registreres ca 35 mm avvik total planhet i stue sør.

6.28 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med slett utførelse.

Noe brukslitasje i overflater og låskasser, påregnelig normalt iht. alder.

Det er ikke lufte spalter på innvendige dører, dette hindre sirkulering/ventilering, og noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Skadet håndtak på soverom ved trapp.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240442	
Selger 1 navn	
Kåre Djøseland	
Gateadresse	
Tuftene 4	
Poststed	Postnr
BRYNE	4340
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Alf Djøseland
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Alf Djøseland
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1403240442

Tilleggs kommentar

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

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

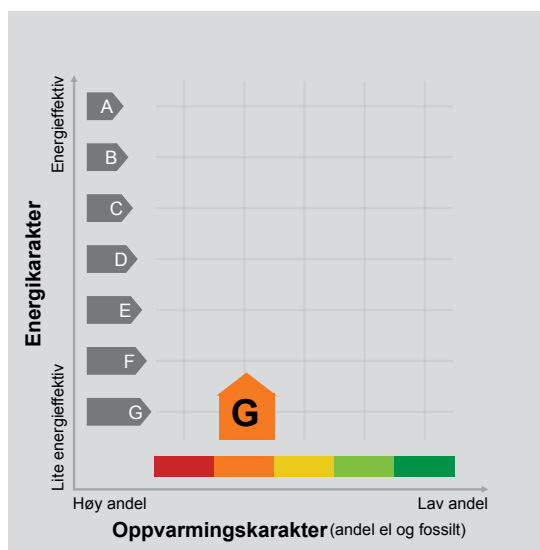
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kåre Djøseland	59d9932b7da3fbd98a856f b32dc27f959f39220d	09.01.2025 15:39:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240442

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

ENERGIATTEST

Adresse	Tuftene 4
Postnummer	4340
Sted	BRYNE
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	402
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	171768632
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-63705
Dato	03.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Redusér innetemperaturen

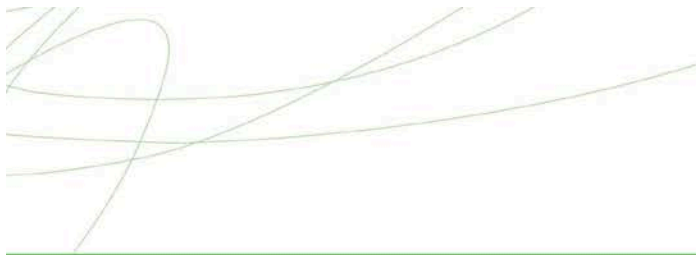
- Følg med på energibruken i boligen

- Slå el.apparater helt av

- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	163
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 15: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.


Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

 Time	Føresegner til: OMRÅDEREGULERING AV VARDHEIA	Plan nr. 0456.00
	Vedtatt av Time kommunestyre den 10.11.2015	Arkivnr:

§. 1 Målsetting

1.1 Målsettinga med planen er å leggja til rette for einebustader og konsentrert småhusbusetnad. Planen erstattar plan 0002.00, regulering av Vardheia (vedtatt 21.08.1953).

§. 2 Busetnad og anlegg PBL § 12-5

2.1 Fortetting

2.1.1 Det opnast for fortetting og deling av eigedomar i B11 i form av konsentrert småhusbusetnad, tomannsbustader.

2.1.2 Fortettinga skal utførast etter ein bestemt struktur, som vist i vedlegget til planføresegnene «Kart over fortettingsstruktur».

2.2 Nybygg, tilbygg og påbygg

2.2.1 Det er tillate å føra opp nybygg, tilbygg og påbygg i alle delfelta.

2.2.2 Det skal førast opp einebustader i dei ulike felta utanom B10 og B11. Det er tillate med utleigeining, men den skal vera underordna hovudhus og ikkje overskride 50 m². Det er tillate å føre opp nytt forsamlingshus i FO1.

2.3 Plassering av bustad

2.3.1 Oppføring av ny bustad eller tilbygg i B1, B2, B3 og B4 skal følgja eksisterande bygningsstruktur og liggja med hovudfasade i 45 graders vinkel mot Vardheivegen.

2.3.2 Oppføring av ny bustad eller tilbygg/garasje i dei resterande felta skal følgja eksisterande bygningsstruktur og liggja med framsida av fasaden i nord-sør retning.

2.4 Gesimshøgde

2.4.1 Gesimshøgde skal målast i forhold til ferdig planert gjennomsnittleg terreng. Tiltak skal vera tilpassa dei eksisterande forhallane så godt det er mogleg.

2.4.2 Gesimshøgde skal ikkje overgå 7,0 meter over planert terreng, og mønehøgde skal ikkje overgå 8,0 meter i felt B4, B5, B6 og B9.

2.4.3 Gesimshøgde skal ikkje overgå 8,0 meter over planert terreng og mønehøgde skal ikkje overgå 9,0 meter i dei resterande felta.

2.5 Garasje

2.5.1 Garasje kan oppførast med maksimal grunnflate på 50 m².

2.5.2 Garasje skal førast opp i treverk eller mur og harmonera med hovedbygning. Maksimal høgde ved saltak og pulttak 4,5 meter og 3,2 meter ved flatt tak.

2.5.3 1,5 meter i frå fortauskant og 1 meter i frå eigedomsgrensa.

2.6 Uthus/bod

2.6.1 Det er mogleg og føra opp 1 bod/uthus eller liknande bygg på maksimalt 10 m² inntil 3 meter høgt med saltak som har same vinkel som hovudhus.

2.6.2 Skal førast opp i treverk med unntak av drivhus, innanfor byggjegransa.

2.7 Utforming av ny og endring av eksisterande busetnad

- 2.7.1** Ny bustad skal oppførast i material som mur eller tre.
- 2.7.2** Bustadene skal ha saltak og tiltaka skal tilpassast eksisterande busetnad.
- 2.7.3** Opne tekniske anlegg over tak er ikkje tillate. Dei skal vera ein del av bygningskroppen og liggja innanfor byggjegrensar og maksimalhøgder.
- 2.7.4** Nybygg skal ikkje avvika i frå stadens/området karakter. Med tilpassing meinast at plassering, storleik, materialbruk, detaljering, fargar og beplantning skal harmonere med eksisterande struktur og busetnad i området.
- 2.7.5** Den som byggjer nærmare enn 4 meter i frå eigedomsgrensa må ivareta krava om brannsikring.

2.8 Uteoppholdsareal for utleigeining

- 2.8.1** For einebustader med utleigeining er det krav om minimum 12 m² uteareal, som er tilknytt utleigeininga og leigetakar skal disponere.

2.9 Øvrige kommunaltekniske anlegg

- 2.9.1** o_T1 er regulert til trafo

§. 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur PBL § 12-5

3.1.1 Parkering

- 3.1.2** Det skal vera minst 2 parkeringsplassar for kvar påbegynt 100 m² BRA.
- 3.1.3** For bueningar over 100 m² skal det vera minimum 3 parkeringsplassar.
- 3.1.4** Det skal opparbeidast parkering langs B11 i Brynelunden i tråd med plankartet.
- 3.1.5** For einebustader med utleigeining er det krav om ytterlegare 1 biloppstillingsplass pr. eining, som leigetakar skal disponere.

3.2 Frisikt

- 3.2.1** Innanfor frisiktsoner skal det vera fri sikt 0,5 meter over tilstøytande vegars nivå.
- 3.2.2** Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretningar tillates ikkje i frisiktsoner.

3.3 Fortau

- 3.3.1** Det skal opparbeidast fortau vest i planområdet i tråd med plankartet.

§. 4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift PBL § 12-5

4.1 Kulturminner

4.1.1 Sikringsone og vernesone:

Hensynssone H730

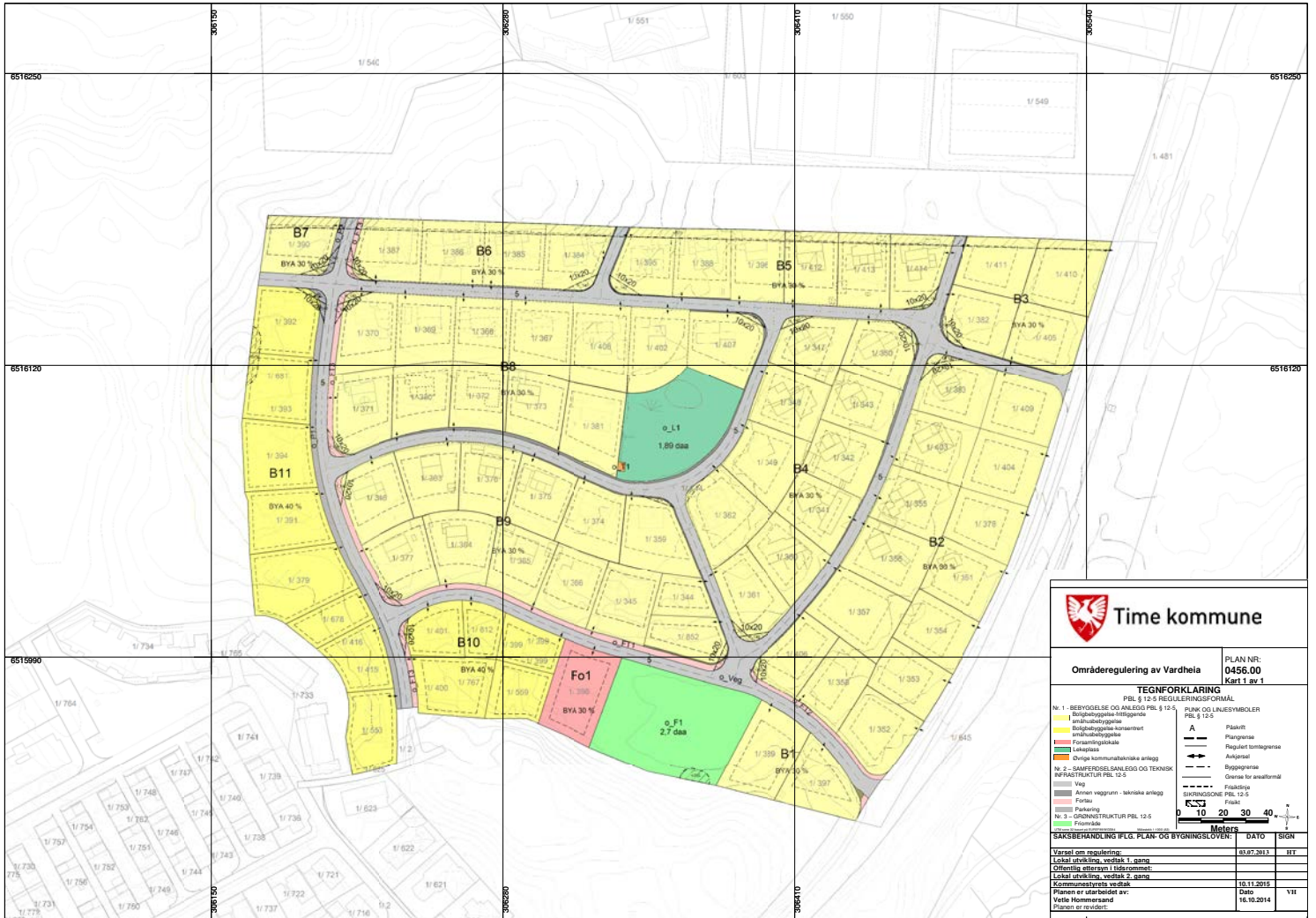
Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til "Hensynssone 11-8 d)- automatisk freda kulturminne". Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.


Hensynssone H570

Alle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner § 3. Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller større anlegg innenfor området. Det forutsettes vidare at evt. mindre installasjoner i området skal ha en god landskapstilpassning av hensyn til nærliggende automatisk freda kulturminner.

Bryne, den 16.10.2014

Revidert: 05.04.2016

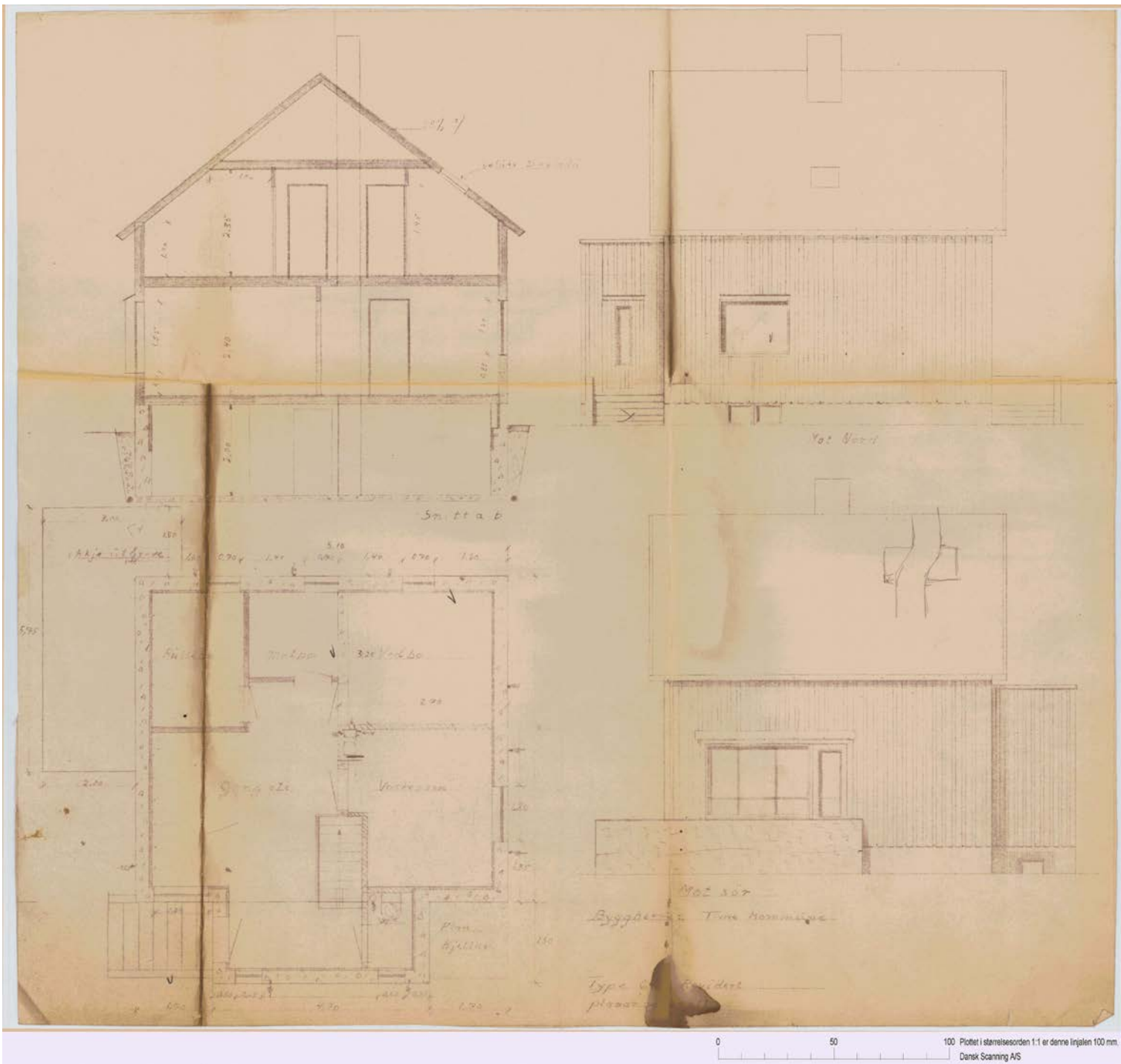




Time kommune

Områderegulering av Vardhøla

	PLAN NR. 0456.00 Kart 1 av 1
TEGNFORKLARING	
N: 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12.5 Bygghøgda tilleggende Bygghøgda minimum Bygghøgda maksimum Foranleggshøgda Løshøgda Øvrige kommunaltekniske anlegg Vei Annen veggrunn - tekniske anlegg Forts. PBL § 12.5 N: 3 - ØKONOMISKE SAMLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL 12.5 Økonomisk	PBL § 12.5 REGULERINGSFORMAL PBL § 12.5 PUNKT OG LINESYMBOLER PBL § 12.5 Pakt Planfeste Regulert tomtegrense Avgrenset Bygghøgde Grense for arealformål Frikantlinje (ØKONOMISKE PBL 12.5)
SAKSBEHANDLING I F.L.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVENE	
Varsel om regulering: Lokal utvalgt, vedtak 1. gang Områdestyret, 1. behandling Lokal utvalgt, vedtak 2. gang Kommunestyret, vedtak Planer og studieområdet Vette Hommersand Planer og studieområdet	DATO 03.07.2013 10.11.2015 16.10.2014 BEK VHT

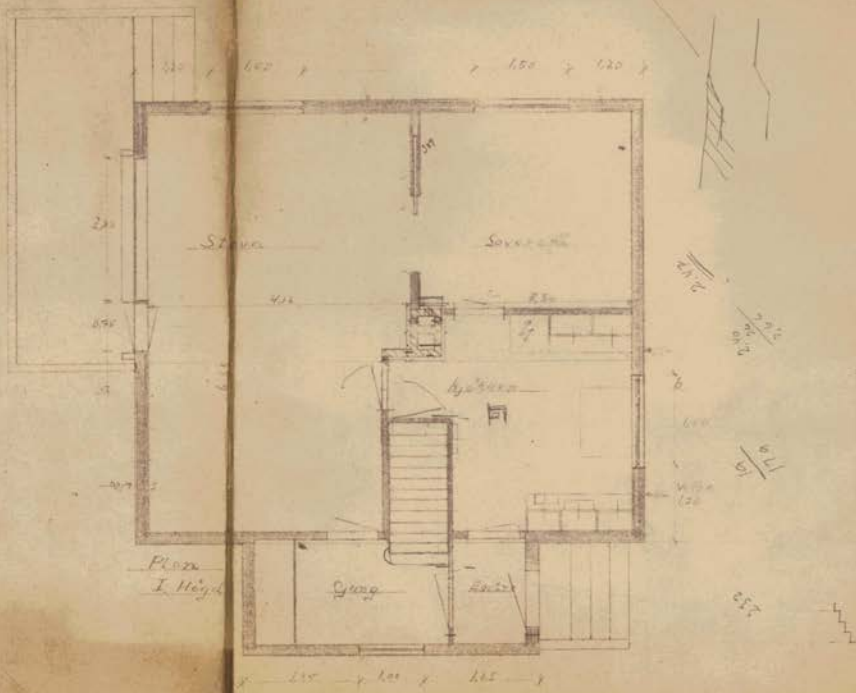




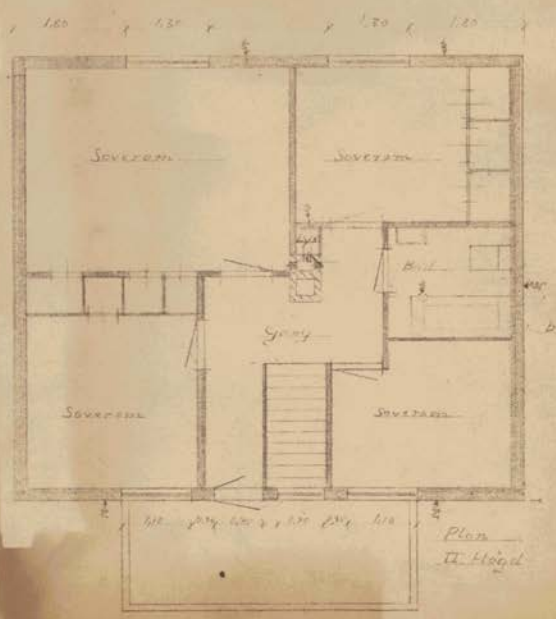
Mot vest



Mot øst

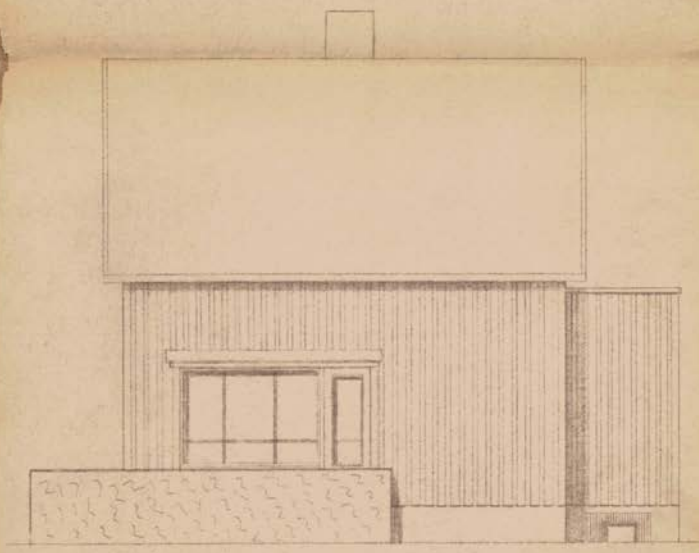
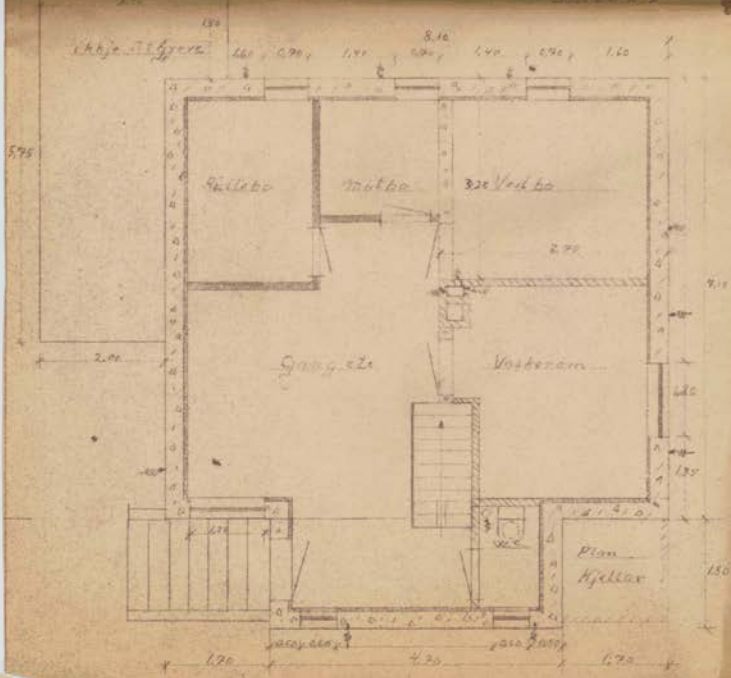
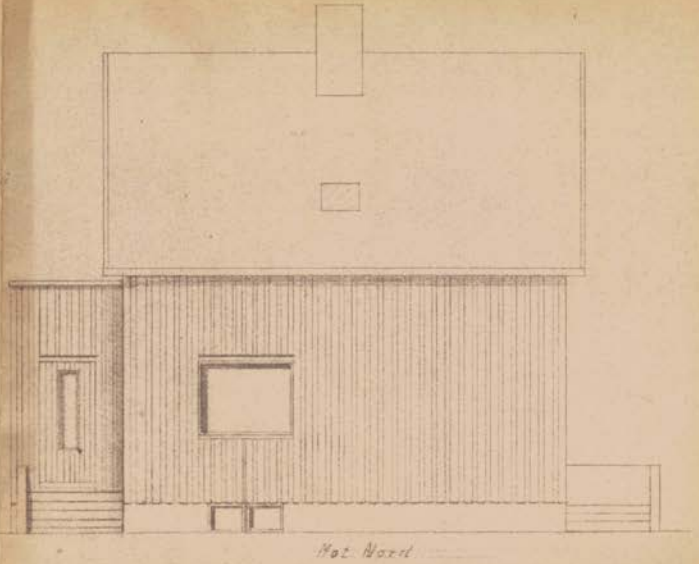
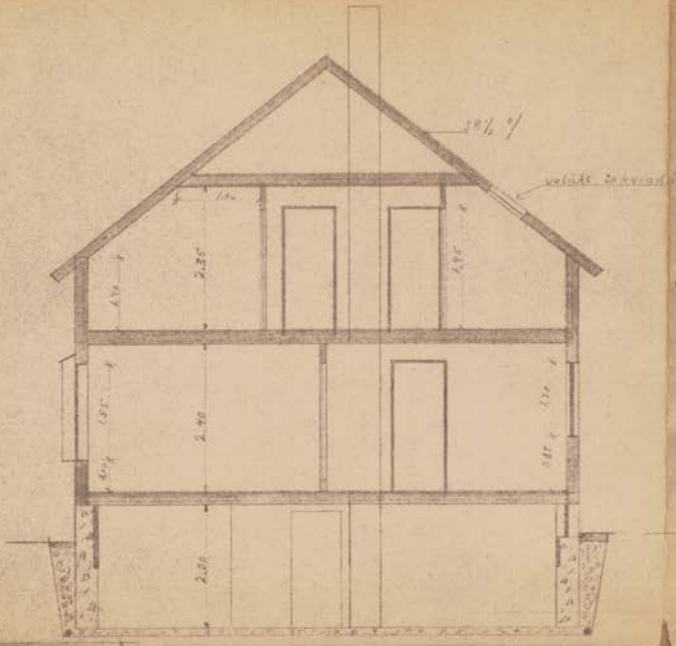


Plan I. Højd



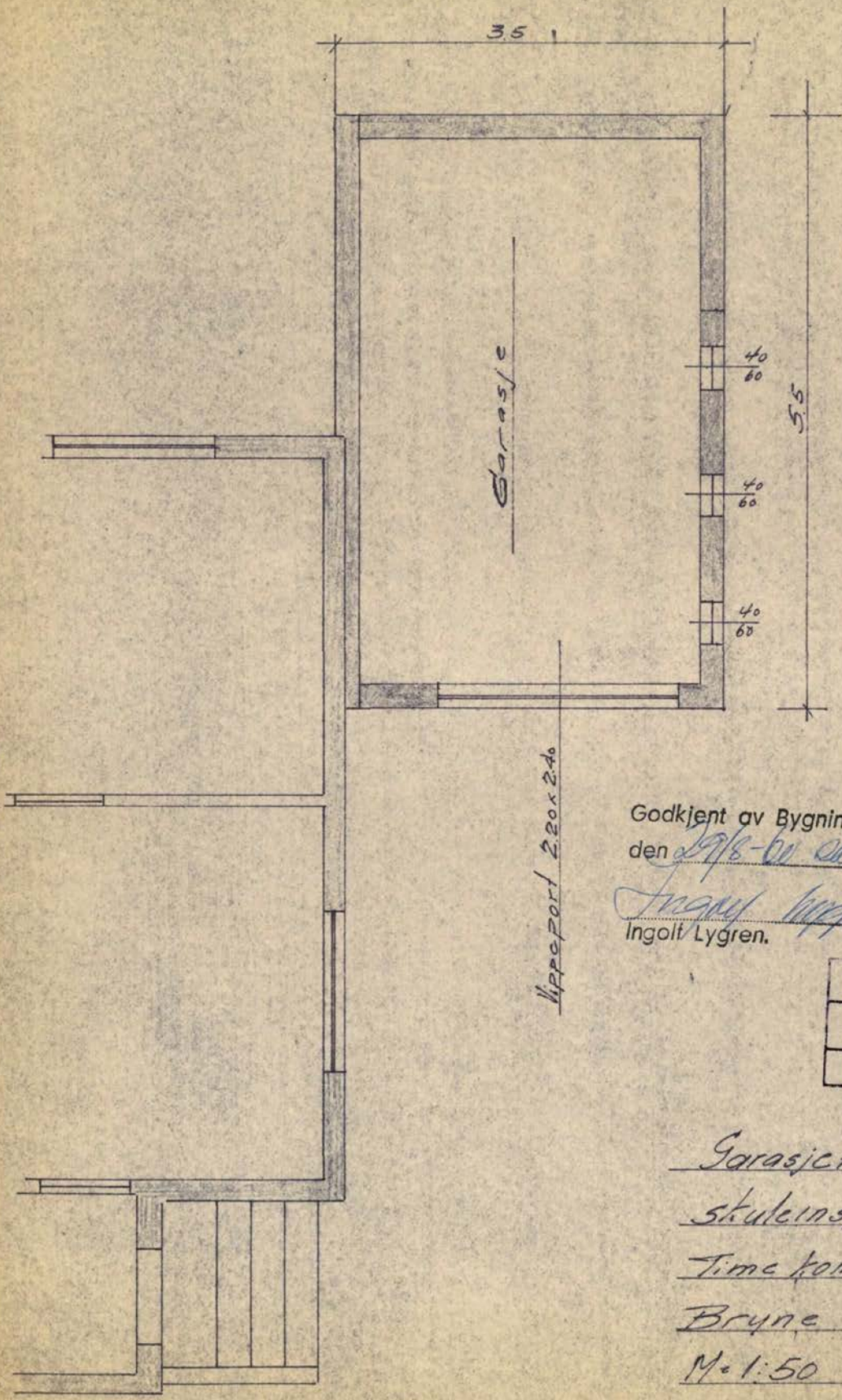
Plan II. Højd

0 50 100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm. Dansk Scanning AS



Byggherre: Tine Dammsaa
 Type 6: Revideret
 planer og snit

A-503-9

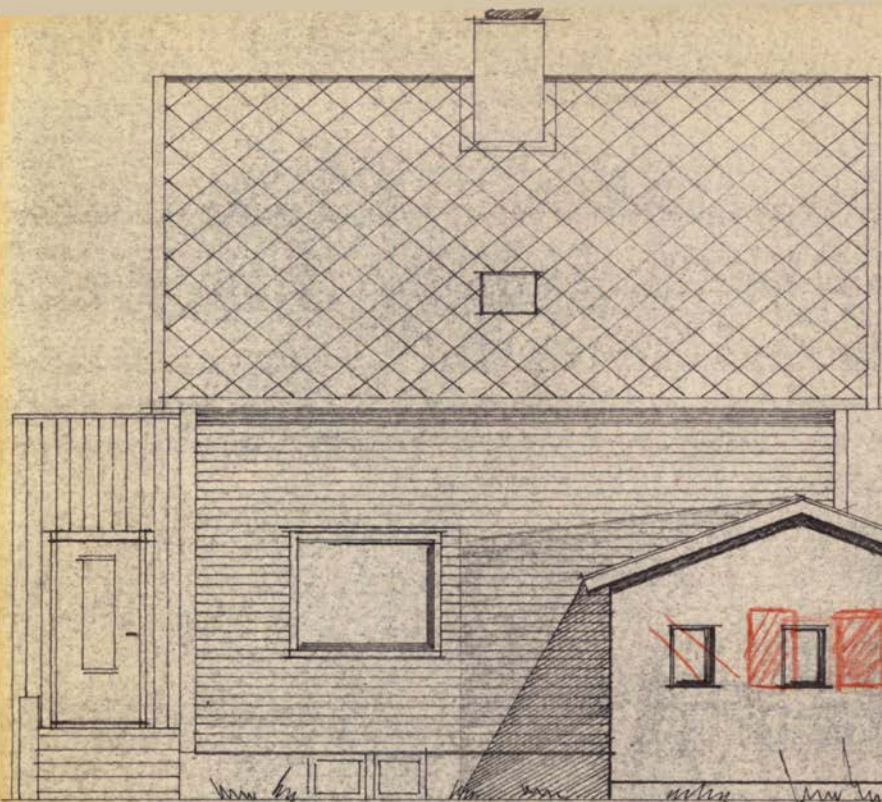


Godkjent av Bygningsrådet
den 29/8-60 ved Per Røed

Ingvor Lygren
Ingolt/Lygren.

TIME KOM.ING.	
00713	29.8.60
ARK.	

Garasjetilbygg for
skuleinspektøren
Time kommuneing.
Bryne 7-5 60
M=1:50 bb

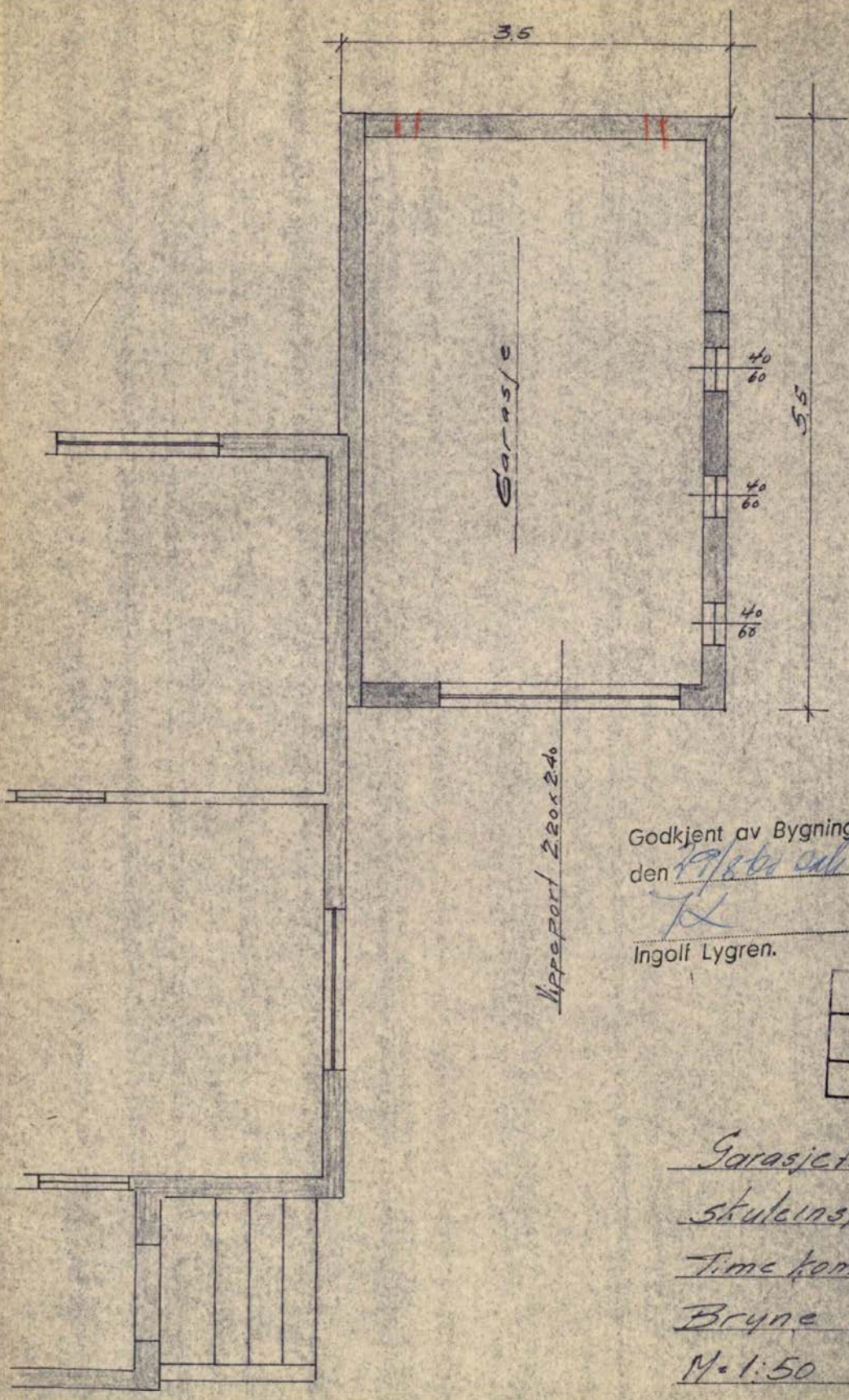


Godkjent av Bygningsrådet
 den 19/8 60
 Ingolf Lygren.

TIME KOM. ING.	
00713	29.8.60
ARK.	

Garasjetilbygg for skoleinsp.
 Time Kommuning M. 1.50
 Bryne 7.5.60
 A. 504-9

A-503-9

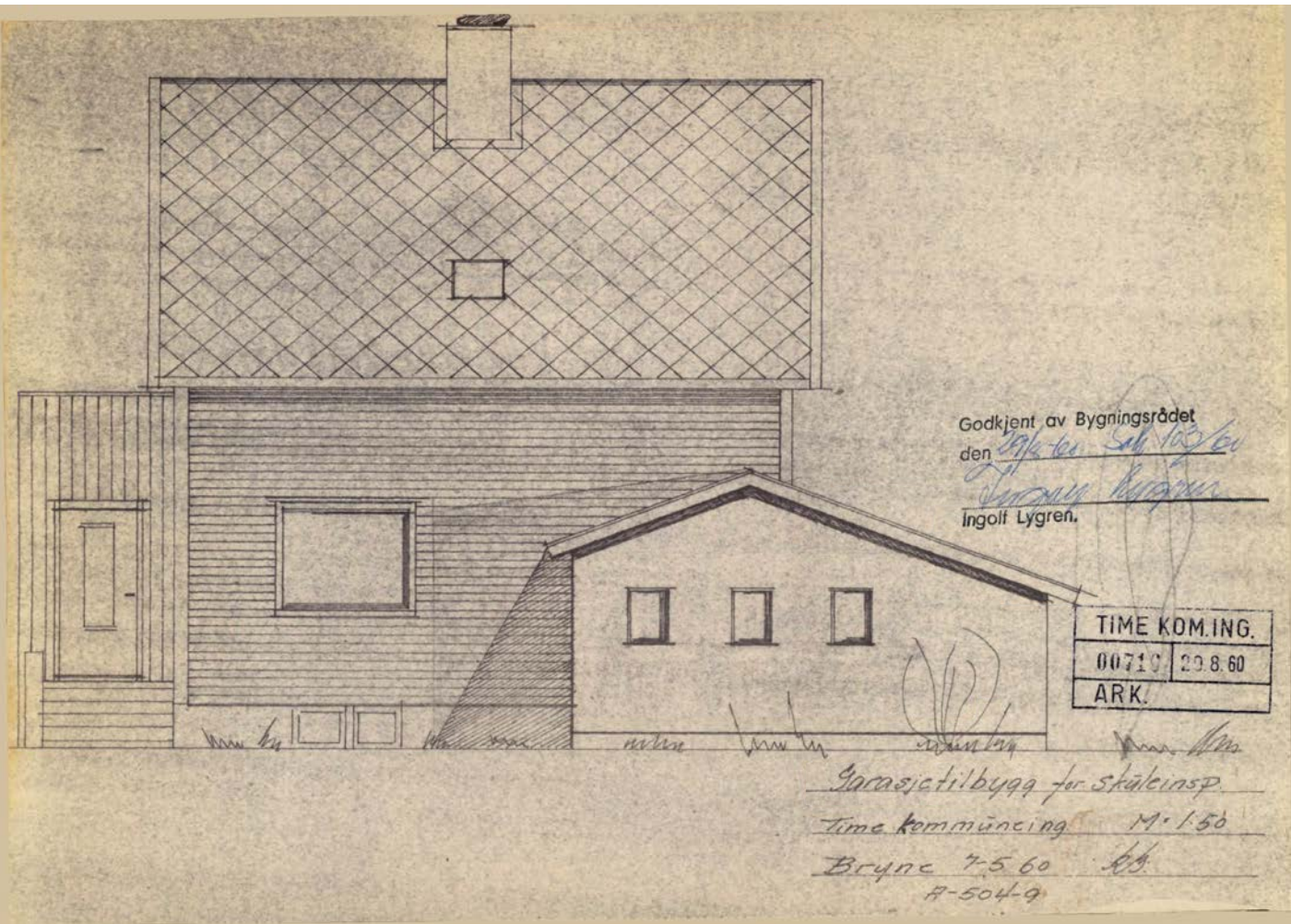


Godkjent av Bygningsrådet
den 19/8 60

Ingolf Lygren.

TIME KOM.ING.	
00710	228 60
ARK.	

Garasjetilbygg for
skuleinspektøren.
Time kommuneing.
Bryne 7-5 60
M=1:50



Byggemelding.

Til Bygningsrådet i Bryne

Med dette meldes at det på gårds-nr. gnr. 1 bruks-nr. ~~408~~ 402
parsell av Varheia nr. 48 ved

skal utføres byggearbeider i samsvar med vedlagte tegninger.

2 sett tegninger av 2-manns bustad
for skuleinspektøren i Time.

Vedlagte tegninger

Bygningens flateinnhold Hovedbygning 62 m²
Uthus m² tilsammen

Bygningens bestemmelse

Bygningens høyde 8,3 m

Etasjenes antall og høyde $1 \frac{7}{2}$ 2,4 m i 1. ste og 2,35 m i 2. dre etasje.

Grunnens beskaffenhet fast og god grusbotn

Kloakk og drenering ligg til tomte.

Fundamentering og kjellermurer 30 x 60 m fundament 35 m grunnmur
med 5 m tresnittplater satt i forskaling.

Isolasjon

Bygningsmateriale tre, lettare bindingsverk.

Innredning i kjeller

Innredning på loft

Trappeantall 2 trapper ute, 2 trapper inne.

Taktekning Eternitt.

Antall piper 1 stk.

Antall tilhørende ildsteder 2

Trukne røkrør

Særegne konstruksjoner

Lokum

Stall, fjøs, grishus, hønsehus etc.

Bryne

den 14 1957

Eierens navn:

Time kommune

Melderens navn og adresse:

I. Lygren

Ansvarshavende:

Torstein Obrestad

Utskrift av møteboka for Bryne bygningsråd, møte 29/4 - 57.

Sak nr. 43/57. Dykkar byggemelding av 1/4 - 57 på bustadhus.

Vedtak: Byggemeldinga vert godkjent.

Bryne, 2. mai 1957.

Etter fullm.

Ingolf Lyggen

Ingolf Lyggen.

Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Kommunalveg gatenavn.	 Hekk
▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Trase
♣ Flaggstang	⊙ Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Traktorveg
 Sti	■ Trapp	 Byggetiltak
■ Takoverbygg	■ Udefinerte bygg	■ Bolig
■ Garasje og uthus	■ Annen næring	■ Eiendom
■ Gang- og sykkelveg	■ Veg	■ Bru
✕ Toppunkt	 Høydekurve	■ Lekeplass
■ Bebygd område	■ Dyrka mark	■ Annet

Nabolagsprofil

Tuftene 4 - Nabolaget Vardheia/Brynehaugen - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bryne stasjon Linje 50, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 62, N94	16 min 1.2 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	17 min 1.3 km
Stavanger Sola	27 min

Skoler

Bryne skule (1-7 kl.) 475 elever, 25 klasser	21 min 1.5 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 558 elever, 28 klasser	6 min 2.3 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 393 elever, 26 klasser	18 min 1.4 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 320 elever, 25 klasser	21 min 1.5 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	23 min 1.6 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	13 min 10.2 km

Ladepunkt for el-bil

Bryne - Rådhuset	17 min
Recharge Shell Bryne	20 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

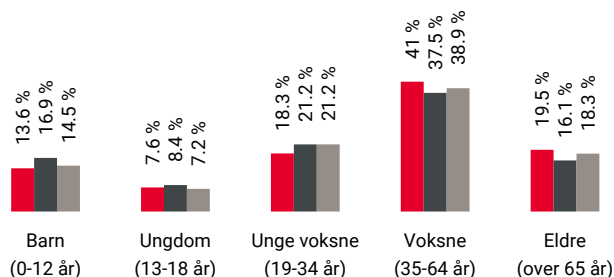
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vardheia/Brynehaugen	1 542	747
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	15 min 1.1 km
Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år) 139 barn	25 min 1.8 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	27 min 2 km


Dagligvare


Kiwi Bryne Torg	18 min
Spar Bryne	20 min





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


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 81/100

Sport

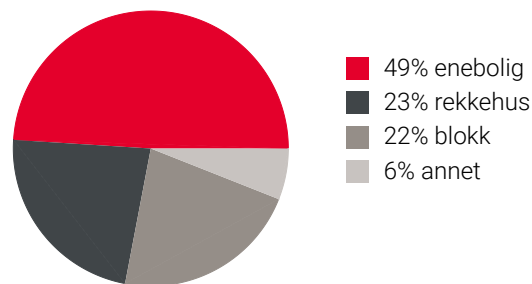
 Bryne skule 22 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.5 km

 Brynehallen 22 min 
Aktivitetshall 1.6 km

 Robust Trening Bryne 18 min 

 EVO Bryne 20 min 

Boligmasse





«Nært til sentrum, jobb,
buss/tog... Alt»

Sitat fra en lokalkjent

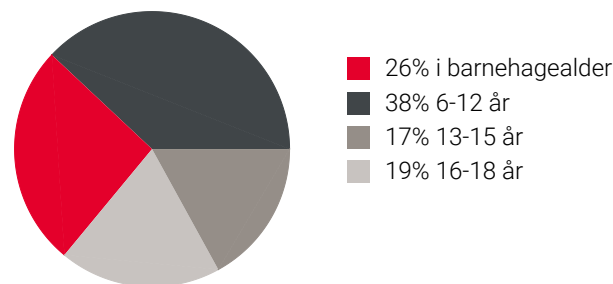


Varer/Tjenester

 Blå på Bryne 18 min 

 Apotek 1 Viben 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn




Flerfamilier



0% 45%

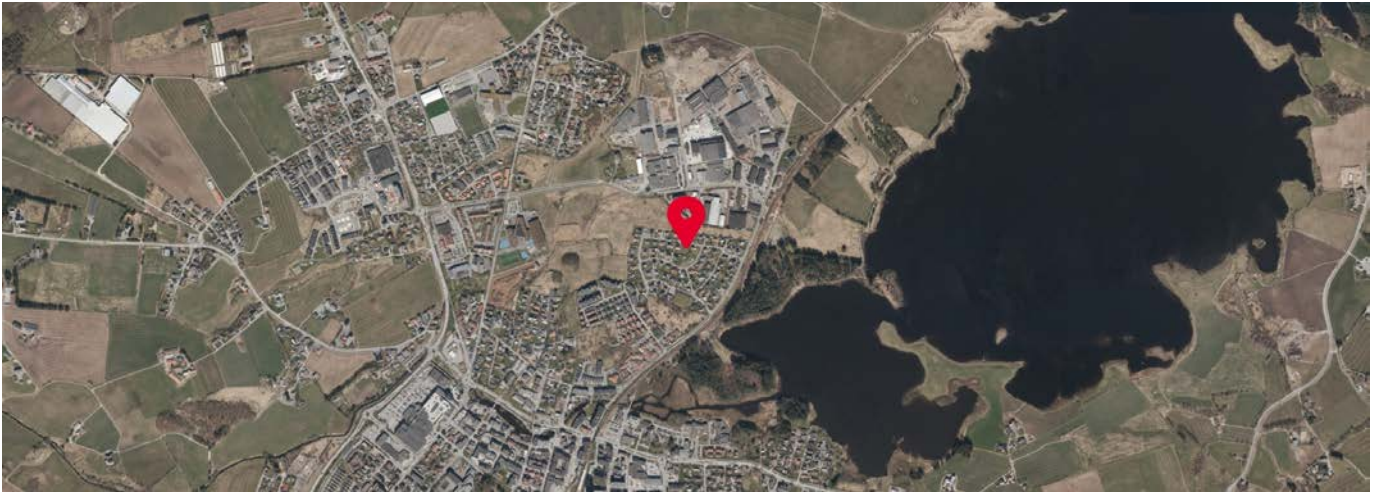
 Vardheia/Brynehaugen

 Bryne

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Tuftene 4
4340 BRYNEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Morten EnåsenTelefon: 928 17 085
E-post: morten.enasen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre