



aktiv.

Fiolstien 26, 4340 BRYNE

**Romslig rekkehus over to plan
4 soverom - God planløsning
Moderniseringsbehov**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Daniel Mossige

Mobil 406 12 548

E-post daniel.mossige@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Selger: Audun Duesund

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 114/114 kvm
Tomtstr.: 243.5 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 468
Oppdragsnr.: 1403260033

Romslig rekkehus med stort potensial – sentralt på Bryne

Velkommen til Fiolstien 26!

Innholdsrikt rekkehus over to plan med familievennlig planløsning og gode romstørrelser. Boligen fungerer godt slik den fremstår i dag, men det må påregnes oppgraderinger over tid. Her får du muligheten til å modernisere og skape et hjem etter egne ønsker og behov.

Kort fortalt:

- Rekkehus over to etasjer med 4 soverom
- Oppgraderte overflater på 3 soverom i 1. etasje
- Nytt vindu i minste soverom (2026)
- Bad i 1. etasje oppgradert med nyere baderomsmøbler
- Stue med utgang til solrik balkong
- Platting på bakkeplan med hageflekk
- Oppgraderingsbehov – godt potensial

Innhold:

1. etg: Entré, vaskerom, gang, bad, toalett, 3 soverom, 2 boder + bod under trapp
2. etg: Stue, kjøkken og soverom



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	36
Energiattest	73
Nabolagsprofil	91
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 114 kvm

BRA totalt: 114 kvm

TBA: 19 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 kvm Entré, vaskerom, gang, bad, toalett, 3 soverom, 2 boder + bod under trapp

2. etasje

BRA-i: 58 kvm Stue, kjøkken og soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm Platting

2. etasje

7 kvm Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

243.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomt opparbeidet med felles plen med naboenhet. Enkelt beplantet

Beliggenhet

Boligen ligger i et populært og veletablert boligområde på Bryne, med gåavstand til sentrum. Eiendommen ligger i en rolig gate med lekeplass rett utenfor, noe som gir et trygt og trivelig nærmiljø for både store og små.

Bryne byr på et rikt utvalg av sport- og fritidstilbud. Fotball, håndball, friidrett og

svømming er bare noen av aktivitetene i nærheten, og treningssentrene Evo, Robust, SATS og Sport4You ligger også innen kort gangavstand – perfekt for deg som ønsker et variert og tilgjengelig treningstilbud.

I umiddelbar nærhet finner du naturskjønne områder som Sandtangen, Frøylandsvatnet med den spektakulære Midgardsormen og Fritz Røed-parken, med turmuligheter på lysløyper, grusveier og stier som passer alle nivåer.

Nærområdet byr også på et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder. Det populære kjøpesenteret M44 ligger kort vei unna og tilbyr dagligvare, apotek, vinmonopol, kaféer og shoppingmuligheter. Storgata, med kino, butikker og et variert restaurant- og kafétilbud, er heller ikke langt unna, og Rema 1000 ligger praktisk til innen gangavstand.

For ytterligere informasjon og kart, se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse. Rekkehuset er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Borg Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter:

Boligen er oppført med ringmur og krypkjeller. Drenering antas fra byggeår. Krypkjeller under hele enheten med adkomst via luke. Det er registrert fuktpåvirkning og forhold knyttet til drenering, se tilstandsrapport.

Yttervegger:

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med trekledning og fasadeplater. Deler av fasader er sammenbygget med naboseksjon. Spredt slitasje og lokale råteskader er registrert.

Tak:

Flatt tak (kompakt konstruksjon) tekket med papp. Taket er opplyst omtekket i 2011. Det er ikke etablert overløp.

Vinduer og dører:

Vinduer med 2-lags glass, i hovedsak fra byggeår. Enkelte glass og dører er skiftet senere (bl.a. balkongdører og hoveddør). Normal alders- og værslitasje må påregnes.

Etasjeskillere:

Trebjelkelag mellom etasjene. Det er registrert skjevheter og knirk i gulv.

Terrasser/balkonger:

Platting på bakkeplan og balkong i 2. etasje. Avvik på rekkverkshøyde og slitasje er registrert.

Innvendige overflater:

Gulv med laminat og belegg. Vegger med tapet og panel. Tak med plater og takduk.

Oppvarming:

Boligen har ildsted, elektrisk oppvarming og luft-til-luft varmepumpe.

Verditakst

Kr 3 950 000

Innhold

Velkommen til Fiolstien 26 – et innholdsrikt rekkehus over to plan med familievennlig planløsning og gode romstørrelser.

Boligen inneholder entré, gang, toalettrom, bad, vaskerom og tre soverom i 1. etasje, samt stue, kjøkken og ytterligere ett soverom i 2. etasje. Planløsningen gir en naturlig oppdeling mellom privat sone i underetasjen og oppholdsrom i etasjen over.

I 1. etasje er det nylig oppgradert overflater på de tre soverommene med nytt gulv og malte vegger. Det minste soverommet har også fått nytt vindu i 2026. Badet i samme etasje er oppgradert med nyere baderomsmøbler, noe som gir et mer moderne uttrykk.

Stuen i 2. etasje har gode lysforhold og utgang til balkong, mens kjøkkenet ligger i tilknytning til oppholdsrommet og har en praktisk utforming.

Boligen fremstår som funksjonell og fullt beboelig i dag, men det må påregnes oppgraderinger over tid, særlig knyttet til våtrom og enkelte bygningsmessige forhold. For den rette kjøper gir eiendommen gode muligheter til å modernisere og skape et hjem etter egne ønsker og behov

Standard

Selger har fått utarbeidet tilstandsrapport av Borg Takst AS v/ Anders Serigstad, datert 15.09.2025. Rapporten gir en teknisk gjennomgang av boligen og redegjør for avvik, risikoforhold og anbefalte tiltak.

Det er registrert flere forhold med TG2 (vesentlige avvik) og TG3 (store eller alvorlige avvik). Det er ikke gitt TG IU (ikke undersøkt). Boligen er fra 1971 og må påregnes oppgradert og modernisert.

Forhold med TG3 gjelder blant annet:

- Drenering og terrengforhold
- Våtrom (bad og vaskerom)
- Elektrisk anlegg
- Balkong/platting
- Ildsted/skorstein
- Toalettrom

Det må påregnes kostnader til oppgradering av disse forholdene. Sjablongmessige kostnadsanslag fremgår av tilstandsrapporten.

Det er videre registrert en rekke forhold med TG2, herunder yttervegger, vinduer, takteking, krypkjeller, kjøkken, rørinstallasjoner og ventilasjon.

Kjøper oppfordres til å sette seg nøye inn i tilstandsrapporten i sin helhet før bud inngis. Rapporten må leses sammen med salgsoppgaven og selgers egenerklæring.

Boligen selges med de avvik som fremkommer av tilstandsrapporten. Kjøper overtar risikoen for forhold som er beskrevet i rapporten.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Boligen har rett til parkeringsplass på felles oppmerket område

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver 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.

- Fullmektig har i 2025/2026 utført enklere oppussing som nye gulv på soverom, malte vegger og baderomsmøbler på bad
- Boligen er ikke tilknyttet Norges Pris
- Det er ikke lagt inn fiber til boligen

Energi

Oppvarming

- Det er etablert pipeløp og ildsted fremstår å være tilkoblet på befaringsdagen pipeløpet anbefales kontrollert av brann/ feiervesen før videre bruk
- Elektrisk/ varmekabler
- Varmepumpe luft til luft (varmesentral) i stue

Energimerke

D

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

88 640 (Omkostninger totalt)

100 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 590 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 593 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 334 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiing. Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025, totalt kr 11 334,-

Avgift for 1. termin 2025 på kr 5 828,-

Avgift for 2. termin 2025 på kr 5 506,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 791 803 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 167 210 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 468 i Time kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dokumentnr. 6782Tinglyst 25.11.1971

Bestemmelse om gjerde

DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT
FRA KOMMUNEN

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Fiolstien 26 datert 23.05.1972. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Trapp må oppsettes foran terrassedør fra soverom. Rekkverk må oppsettes på forstøttningsmur. Rist må monteres over grav for inspeksjonsluke til kryperom.

Det foreligger ferdigattest datert 06.02.2026 for bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (rom for varig opphold). Ferdigattesten gjelder det minste soverommet i 1. etasje

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.05.1972.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan - Plan 0470.00 Områderegulering av Austbøfeltet. Vedtaksdato:

06.01.2015

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Daniel Mossige
Partner / Eiendomsmegler MNEF
daniel.mossige@aktiv.no
Tlf: 406 12 548

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

11.02.2026

Velkommen til Fiolstien 26

Presentert av Daniel Mossige v/Aktiv eiendomsmegling Jæren

Foto: Truls Schaal

Velkommen inn!
Rekkehus over to etasjer med 4 soverom
Oppgraderte overflater på
3 soverom i 1. etasje.





Entré



Nyere gulv og malte vegger i 2025



Hovedsoverom med utgang til hagen



Soverom 3



Soverom 3



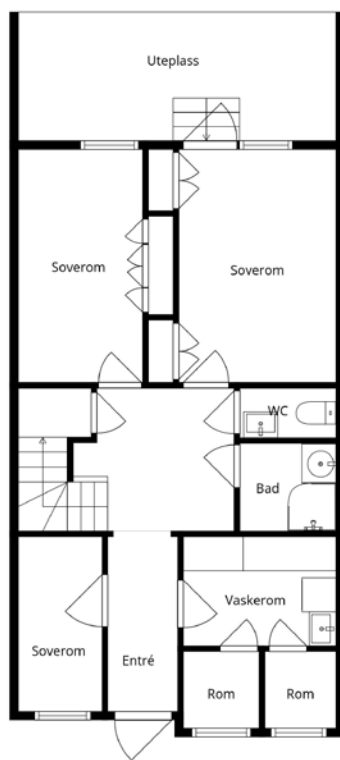


Bad med nyere baderomsmøbler og dusj





Toalett



FOTOGRAF
TSFOTO.COM

Plantegningen Er Svært Eksakt, Men Kan Ikke Garanteres å Være 100% Og Kan Ikke Ses Som En Teknisk Tegning.



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



Stuen i 2. etasje har gode lysforhold



Stuen i 2. etasje utgang til balkong - Varmepumpe som gir et behagelig inneklima året rundt







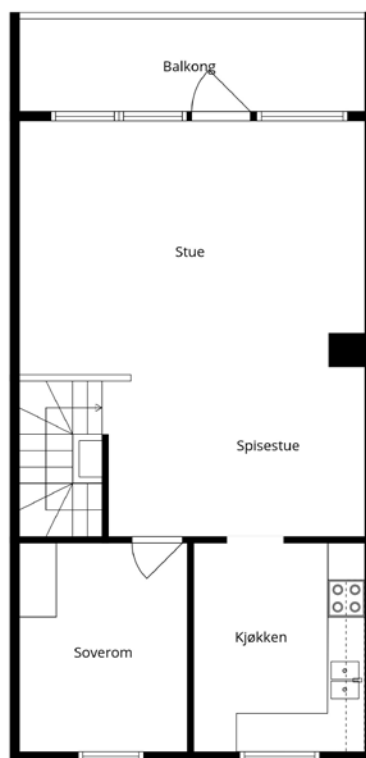
Kjøkken



God benplass

Soverom 1 - Nytt gulv og nymalt i 2025





FOTOGRAF
TSFOTO.COM

Plantegningen Er Svært Eksakt, Men Kan Ikke Garanteres å Være 100% Og Kan Ikke Ses Som En Teknisk Tegning.



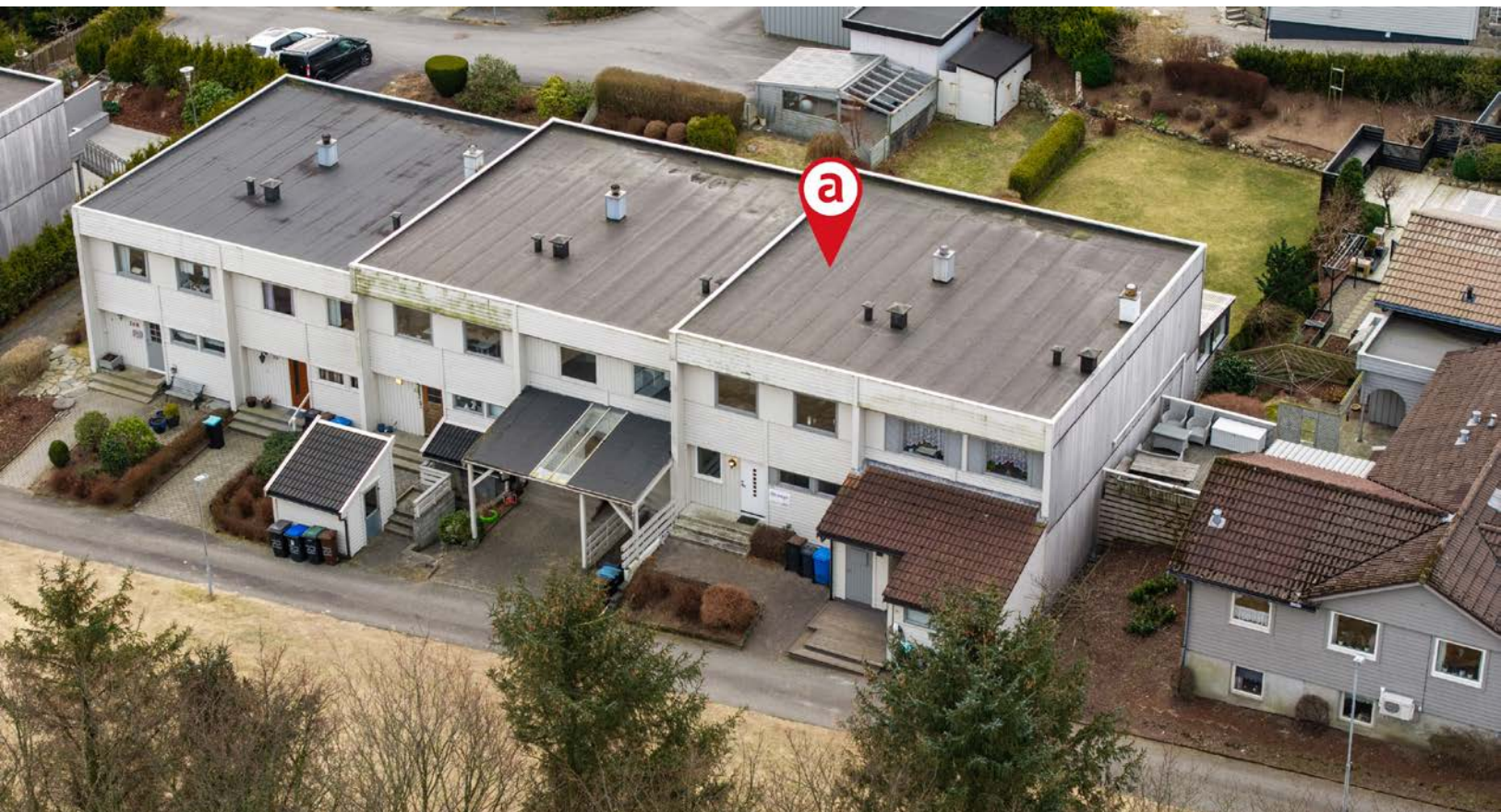
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Balkong med gode solforhold



Utsikt fra balkong



Boligen ligger i et populært og veletablert boligområde på Bryne, med gåavstand til sentrum







Fasade - Oversikt

Vedlegg

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Inger Marie Vestskogen

Boligen

- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fiolstien 26

4340 Bryne

1121-3/468/0/0



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Lysbryter på hovedsoverom er gammel og slitt. Dårlig kontakt, bør nok byttes.
Har for øvrig ingen kjennskap til boligen da jeg ikke har bebodd boligen og den selges ved fremtidsfullmakt.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fiolstien 26 4340 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1971

BRA: 114 m²

BRA-i: 114 m²

Markedsverdi: kr 3 950 000,-



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

17

TG-3

7

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35675>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- dreneringen vurderes å ha passert forventet brukstid, med påvist saltutslag og indikasjon på funksjonssvikt (TG3). Dette kan føre fukt og overflatevann inn i konstruksjonen. Det anbefales redrenering av grunnmur, etablering av utvendig isolasjon og grunnmursplast med topplst, utbedring iht. Sintef/Byggforsk og dokumentasjon med bilder. Normal levetid for drenering er ca. 30 år.
- terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. I en avstand på ca 3 meter må det være god helling (1:50) vekk fra husets grunnmur.
- omkringliggende forhold ved at boligen ligger i en skråning kan medføre at vann ledes under enheten og medfører økt fuktbelastning.

Anbefalte tiltak

Krypkjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes. Anbefales gjennomført sammen med utbedring av naboenheter.

Kan opplyses at enkelte av naboenheter har nedgravd kjeller ifølge eiers representant.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting: 1. etasje

Oppsummering

Det er ikke montert rekkverk/ håndløper i trapp. Trapper med mer enn 3 trinn og som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Redusert trygghetsfølelse ved bruk.

Registreres skjevheter/ ujevnheter i betongheller, normalt tatt i betraktning at heller fremstår å ligge på bakkenivå.

Kostnad er kun for å etablere rekkverk og håndløper i trapp.

Anbefalte tiltak

Rekkverk og håndløper må monteres iht. krav.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt.

Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran illegget på ovn.

Pga manglende stige/ tilkomst er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak, anbefales kontrollert ved brann/ feiervesen.

Anbefalte tiltak

Pipe må avdekkes og videre kontrollert. Anbefales kontroll ved brann og feiervesen før videre bruk.

Kostnadsvurdering er kostnad for å avdekke pipe ved å fjerne plater, bytte ildsted og etablere ildfast plate foran iht. krav. Videre evt. fjerning av parafinrør, sanering av pipe etc. er kostnader som kan være høyere og ikke kan anslås uten videre undersøkelser.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Toalettrom

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
- variable fuktverdier ved overflatesøk mot bad, kan indikere utettheter i avløpsrør/ vannrør, ytterligere undersøkelser må utføres i toalettrommet for å bekrefte/ avkrefte evt. lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Anbefales å undersøke årsak til evt. variable verdier, kan ikke utelukkes brudd i vann/ avløpsrør som kan med fordel undersøkes ved rørløp før videre tiltak. Kostnad er kun satt for å bytte overflater, en total renovering kan koste mer om det er skader i lukkede konstruksjoner, i den forbindelse må det foretas ytterligere undersøkelser. Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Fremstår å være etablert ny ledning til utvendig varmepumpe fra bad, se kurs 5, foreligger ingen samsvarserklæring på arbeidet.

Sikring 5 er løst ut på befaringsdagen, årsak kan være ifølge eiers representant varmearmatur på bad, ytterligere undersøkelser må påregnes.

Trolig etablert/ foretatt arbeid ved bytte av varmtvannsbereder i 2021, foreligger ingen samsvarserklæring/ faktura/ info om arbeidet.

Synlige el-kabler i stue 2. etasje som ikke er sikret, støtfare, TG 3.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

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

Kan være flere skjulte feil og mangler ved det elektriske anlegget.

Kostnadsvurdering er kun for el-kontroll, kostnader vedrørende oppgraderinger vil ofte passere over 300.000.-

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- våtrom iht. datidens standard med overmalte vegger og belegg på gulv.
- dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.
- utett inn i vegg rundt kranner, slik at bruksvann kan ledes bak vegg mot naboenhet.
- det er påvist naturlig ventilasjon, det vil si at fuktig luft ikke trekkes ut av våtrommet på lik linje med ett mekanisk avtrekk.

Med bakgrunn i overnevnte vurderinger må våtrommet oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med bakgrunn i at vaskerom er av eldre dato og har sluk fra byggeår må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer,

Ingen tegn til skader i krypkjeller, våtrom av eldre dato, utette sluker etc.

Fuktsøk/ fuktmåling:

Hulltaking er ikke foretatt med bakgrunn i forskriftens vurdering: Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte.

Fuktskade er vurdert påvist på annen måte ved følgende vurdering:

- variable fuktverdier ved overflatesøk på veggflater, ved servant, begrenset tilkomst da vanninstallasjoner står mot naboenheten, kan indikere utettheter i avløpsrør/ vannrør, ytterligere undersøkelser må utføres for å bekrefte/ avkrefte evt lekkasjer.
- utettheter på vegg.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Kostnad er kun satt for å bytte overflater, en total renovering kan koste mer om det er skader i lukkede konstruksjoner, i den forbindelse må det foretas ytterligere undersøkelser. Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- våtrom iht. datidens standard med tapet på vegger og belegg på gulv, dusjkabinett med avløp til vegg.
- eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.
- utett inn i vegg på gulv ved dusjkabinett, slik at bruksvann kan ledes bak vegg mot naboehet.
- det er påvist naturlig ventilasjon, det vil si at fuktig luft ikke trekkes ut av våtrommet på lik linje med ett mekanisk avtrekk.

Med bakgrunn i overnevnte vurderinger må våtrommet oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato, utettheter i vegg og har sluk fra byggeår må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer,

Ingen tegn til skader i krypkjeller, ved bruk av dusj kan det likevel forekomme tegn til lekkasjer, anbefales å foreta kontroll under jevnlig, våtrom av eldre dato, utette sluker etc.

Fuktsøk/ fuktmåling:

Hulltaking er ikke foretatt med bakgrunn i forskriftens vurdering: Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte.

Fuktskade er vurdert påvist på annen måte ved følgende vurdering:

- variable fuktverdier ved overflatesøk på veggflater, begrenset tilkomst da vanninstallasjoner står mot naboeheten, kan indikere utettheter i avløpsrør/ vannrør, ytterligere undersøkelser må utføres for å bekrefte/ avkrefte evt lekkasjer.
- utettheter på vegg.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Kostnad er kun satt for å bytte overflater, en total renovering kan koste mer om det er skader i lukkede konstruksjoner, i den forbindelse må det foretas ytterligere undersøkelser. Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

For videre omtale se vurdering for krypkjeller, enkelte riss/ sprekker vil forekomme grunnet alder og konstruksjon, grunnmuren er kun stedvis kontrollert.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Krypkjeller

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- er ufullstendig fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet, dvs. at den ikke dekker inntil kanter og er stedvis utett. Medfører at fuktighet fra grunn stiger opp og kan påføre tilstøtende konstruksjoner skader over tid.
- registreres tegn til fuktighet i krypkjeller i form av saltutslag, indikerer at drenering ikke fungerer som tiltenkt, se videre vurdering terrengforhold.
- 20 - 22 vektprosent mot hage. Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.
- rister i ventiler er rustet bort, muligheter for at skadedyr kan finne vei inn i ventiler, kan ikke utelukkes å finne spor etter skadedyr i tilstøtende konstruksjoner.
- bakken er ikke sikret mot skadedyr, synlig grus slik at skadedyr kan krype under ringmur og inn i krypkjelleren.

Plater av ukjent kvalitet i mellom bjelker i bjelkelaget, tas forbehold om at dette kan være asbestplater som kan medføre krav om spesialavfall. Må undersøkes nærmere før fjerning. Spesialavfall kan medføre høyere kostnader ved utbedring.

Det registreres skjevheter i bjelkelaget, se videre omtale etasjeskiller.

Anbefalte tiltak

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

Det anbefales å etablere plast mot grunn som tetter langs ytterkanter, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Støttemur

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- påvist sprekker i betongmuren; horisontale sprekker kan skyldes jordtrykk. Avviket har ingen umiddelbar konsekvens. Over tid kan muren imidlertid utvikle større skader.
- på befaringsdagen ble det registrert avstand over 100 mm mellom horisontale bord/ spiler i rekkverket. For store åpninger medfører økt risiko for klatring og fallulykker, særlig for barn.
- rekkverket er lavere enn datidens krav på 900 mm og lavere enn dagens krav på 1,0 m, medfører redusert trygghetsfølelse og fallulykker kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Utbedre støttemur, etablere nytt rekkverk ved behov.

Balkong, terrasse, platting: 2. Etasje

Oppsummering

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Rekkverket blir målt til 80 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Terrassebord er tynnere og smalere enn dagens standard, kan knekke ved økt vektbelastning, oppgradering/ vedlikehold ved behov.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- værslitte overflater på vinduer og dører som følge av værforhold, medfører behov for overflatebehandling.
- registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig, økt energiforbruk og redusert levetid på vinduer som følge.
- enkelte vindu tar i karm og har behov for justering, redusert levetid og skade i overflater som kan medføre behov for overflatebehandling.
- flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
- påvist rust på enkelte hengsler og beslag, som følge av værforhold, alder og feil type hengsler til benyttelse i kystområder.
- på vindu i stue 2. etasje er pakning løsnet fra glasslist, kan medføre at vann ledes mellom glasslist/ glass/ karm og føre til råte over tid.

Anbefalte tiltak

Vinduer anbefales oppgradert i hele boligen som følge av alder. Overflatebehandling/ økt vedlikehold på dører. Justering/ bytte av inv. dører ved behov, enkelte tar i karm/ ramme.

Yttervegger

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av blant annet:

- spredt fukt og råteskader, medfører at deler av kledning/ listverk må byttes ut og påfører tilstøtende konstruksjoner økt fuktbelastning.
- musetetting av trelekt i nedre kant iht. datidens standard, tilstandsgrad 2 velges da denne typen utførelse medfører redusert lufting av kledning og kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Erfaringsmessig kan det være spor etter skadedyr i lukkede konstruksjoner som etasjeskiller, tak/ loft etc.
- vindsperreplater fremstår å være montert over betong, ved synlig besiktigelse i nedre kant fremstår platene å slippe fra vegg, økt energiforbruk, redusert lufttetthet, erfaringsmessig mugg på overflate kan forekomme.

Forventet levetid/ brukstid kledning 20 - 40 år.

Forventet levetid/ brukstid konstruksjonsvirke bindingsverk 40 - 80 år.

Plater av ukjent kvalitet på deler av fasader, tas forbehold om at dette kan være asbestplater som kan medføre krav om spesialavfall. Må undersøkes nærmere før fjerning. Spesialavfall kan medføre høyere kostnader ved utbedring.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke byttes ut lokalt. Resterende kledning kan med fordel byttes ved en total oppgradering av utvendige fasader. Ved vedlikehold av innvendige overflater anbefales kontroll for om det er behov for utv. tiltak.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet.

Svai i stue 2. etasje, kan være at lekter slipper fra taket som følge av rust/ fukt.

Videre undersøkelser må påregnes.

Anbefalte tiltak

Innvendige takplater i 2. etasje anbefales å fjernes for å avdekke tilstand i lukket konstruksjon. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- mer enn halvparten av den forventede levetiden er brukt opp, og det må derfor regnes med redusert gjenværende levetid. Renner og nedløp har normalt en levetid/ brukstid på 25–35 år, mens utvendige beslag har en levetid/ brukstid på 15–35 år. Dagens renner, nedløp og beslag har en forventet alder på ca. 14 år. Som følge av alder og redusert gjenværende levetid er det økt risiko for lekkasjer i skjøter og endestykker.

Anbefalte tiltak

Foreta jevnlig ettersyn av taksluk og nedløpsrør for eventuelle utettheter. Bytte ved behov.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- ikke etablert overløp på taket. Ved eventuelt sen avrenning eller tett taksluk, kan det oppstå vannansamlinger på taket med stor risiko for lekkasjer.
- innvendig er det påvist ujevnheter i tak innvendig, 7 - 8 cm ut fra referansepunkt, kan ha sammenheng med tidligere skader/ utettheter, ytterligere undersøkelser må påregnes, kan ikke utelukkes skjulte feil og mangler.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter. Etablere overløp.

Taktekking

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- papptekking har passert 14 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
- på befaringsdagen er det påvist buler i papptekking. Tilstandsgrad 2 settes iht. NS3600 da dette kan medføre usikker tetthet og risiko for innvendige fuktskader, selv om svekkelser ikke ble påvist ved befaringsdagen.
- på befaringsdagen ble det påvist manglende overløp, noe som medfører økt risiko for vannskader dersom sluk tettes eller kapasiteten overskrides.

Anbefalte tiltak

Iht. Byggforskerseriens Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler har asfalttakshingel en forventet levetid før vedlikehold på ca 5 - 15 år og omlegging ved 20 - 30 år.

Vedlikehold: Fjerne begroing. Mose og lav fjernes mekanisk uten å rive av skiferbestrøing eller skade tekningen. Større forekomster kan fjernes kjemisk.

Omlegging: Gammel tekning børstes ren. Buler skjæres og spikres ned før det legges ny tekning. Det bør brukes samme mønster (byggehøyde) som tidligere.

Papptekking har passert 10 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Taktekking må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av blant annet:

- knirk i gulv. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
- lokalt over 10 mm og totalt over 15 mm. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen og kartlagt årsak. Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med hovedstammer fra byggeår, fornyet med fronter og skuffer i 2011, iht. representants opplysninger.

Kjøkken med profilerte fronter, benkeplate, kjøkkenvask og 1-greps kran.

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- kjøkkenskapet av eldre dato, normal slitasje alder tatt i betraktning.
- kjøkkenet mangler bruksfunksjoner/ løsninger som er forventbare på ett kjøkken som lekkasjedeteksjon og komfyrvakt. Ved lekkasjer vil ikke vann stenges av slik som i en ny bolig og ved tørrkoking kan det forekomme brann.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Bytte kjøkken ved behov. Etablere lekkasjedeteksjon i forbindelse med bytte av vannmåler evt. før og etablere komfyrvakt.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekket er testet med papir og vurderes å ha normal funksjon på befaringsdagen, men siden ventilatoren har passert mer enn halvparten av forventet brukstid (10–25 år), settes TG 2, da slitasje og aldring kan føre til redusert ytelse, dårligere ventilasjon og økte drifts- og vedlikeholdskostnader over tid.

Anbefalte tiltak avtrekk

Bytte av mekanisk avtrekk ved behov, kan ikke utelukkes at hele/ deler av luftekanal bør byttes. Ved utbedring av overnevnte avvik anbefales hjemmelshaver, grunnet fremtidige strengere krav til boligsalg, å forvente dokumentasjon fra utførende på utbedring. Minimum en kort beskrivelse av utførelse og materialvalg inkludert bilder.

Trapp

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- rekkverk måles til en høyde under 90cm. Redusert trygghetsfølelse ved bruk som følge av for lavt rekkverk.
- åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Utbedring av rekkverk. Kan ikke utelukkes andre feil og mangler. Bytte av trapp ved behov.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Iht. Byggforskseriens, Levetider for sanitær-installasjoner i boliger har, plastrør en forventet teknisk levetid på 25 - 75 år, anbefalt brukstid på 50 år.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Pga. variable verdier i våtrom og toalett kan det være hensiktsmessig å foreta utvidet kontroll av rør og bytte ved behov/ påvist lekkasjer.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Iht. Byggforskseriens, Levetider for sanitær-installasjoner i boliger har kobberør en forventet teknisk levetid på 25 - 75 år, anbefalt brukstid på 50 år.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Pga. variable verdier i våtrom og toalett kan det være hensiktsmessig å foreta utvidet kontroll av rør og bytte ved behov/ påvist lekkasjer.

Ventilasjon

Oppsummering

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

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

Erfaringsmessig ventilasjonsanlegg med naturlig ventilasjon vist seg å ikke gi tilfredsstillende luftkvalitet.

Funksjonstest på ventiler er ikke mulig da det er naturlig ventilasjon.

Det er på befaringsdagen ikke påvist tegn til skader som tilsier at ventileringen ikke er tilstrekkelig.

På befaringsdagen er ventilene kun visuelt kontrollert og ikke åpnet for videre kontroll.

Anbefalte tiltak

Ved oppgradering av boligen kan det anbefales å etablere balansert ventilasjon og tette utvendige ventiler evt. etablere romventilatorer.

Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Røykvarsler i gang. 1. etasje.

Eiers representant opplyser at det har vært røykvarsler i stue 2. etasje, men denne er tatt ned av eier av ukjent årsak.

Røykvarsler fremstår å være fra 2005 og brannslukker fra 2014.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.9.2025

Rapportdato
15.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Audun Duesund**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Inger Marie Vestskogen**

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

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget.

Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Anders Serigstad**

Telefon: **95960288**

Firma: **Borg Takst AS**

Epost: **anders@borg-takst.no**

Adresse: **Vardheivegen 13, 4340 Bryne**

BORG TAKST AS



Om bygningssakkyndig:

Energirådgiver og Bygningssakkyndig, Borg Takst AS.

Egne premisser:

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

Eventuell uriktig informasjon er eier/ oppdragsgiver/ selgers ansvar.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Det blir ikke gitt tilstandsgrad på utvendige boder, garasjer eller øvrige bygningsdeler som ikke skal kontrolleres iht. forskriftens krav, dersom det blir påvist skader eksempelvis fukt, råte så vil det bli gitt tilstandsgrad.

Bygningsdelen kan derfor ha feil/ mangler som blir påpekt uten at det blir gitt en tilstandsgrad for vurderingen.

Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler.

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

Eventuell uriktig informasjon er eier/ oppdragsgiver/ selgers ansvar.

Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper.

Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes.

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

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

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

Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

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

Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper.

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

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Boligen har flatt tak og er godkjent uten stige eller plattform, og det vurderes derfor at krav om tilkomstutstyr ikke er relevant. Det anbefales likevel å kontakte Rogaland Brann og Feiervesen for en endelig vurdering.

Informasjon om boligen

Adresse:	Fiolstien 26, 4340 Bryne					
Kommunenr:	1121	Gårdsnr:	3	Bruksnr:	468	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1971 - Byggeår er innhentet via eier/ PropCloud.					
Boligtype:	Rekkehus					

Generell beskrivelse av boligen:

UTVENDIG OVERFLATE

UTVENDIG TAK: Flatt tak/ skråtak tekket med papp

YTTERVEGG: Yttervegger dekket med fasadeplater og trekledning

GRUNNMUR/ FUNDAMENT: Ringmur med krypkjeller

INNVENDIGE OVERFLATER

1. ETASJE:

INNVENDIG TAK: Takplater, takduk

INNVENDIG VEGG: Tapet, trepanel

INNVENDIG GULV: Laminat, belegg

2. ETASJE:

INNVENDIG TAK: Takplater

INNVENDIG VEGG: Tapet, trepanel

INNVENDIG GULV: Laminat, belegg

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert.

På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert.

OPPVARMING

- det er etablert pipeløp og ildsted fremstår å være tilkoblet på befaringsdagen

pipeløpet anbefales kontrollert av brann/ feiervesen før videre bruk

- elektrisk/ varmekabler

- varmepumpe luft til luft (varmesentral)

PARKERING

- på felles oppmerket parkeringsplass

- i felles garasjeanlegg, bredde ca. 2,5 m, lengde ca. 5,4 m.

Boenheten disponerer ifølge eiers representant en parkering i felles garasjeanlegg, se beskrivelse over.

Deler av areal i garasje er ikke målbart, ca. 10m² målbart areal.

BYGNINGSSAKKYNDIGS VURDERING

Boligen må påregnes enn del renovering.

Det kan være skjulte feil og mangler som ikke lar seg kontrollere pga tilkomst.

Tilstandsgrader skyldes i hovedsak alder/ feil og skader utover normal bruksslitasje ved boligen.

Tilstandsgrader settes på bakgrunn av NS3600:2018.

Det anbefales å lese gjennom rapporten i sin helhet.

5. Verdivurdering

Markedsverdi:

kr 3 950 000,-

Det forutsettes at boligen er bygge godkjent.

Rekkehus fra 70-tallet med påregnelige utbedringer innen rimelig tid.

Alle rom i boligen må påregnes oppgradert og legges som grunnlag for markedsverdi.

Grunnlaget for markedsverdien er lagt på bakgrunn av nylig solgte eller andre objekter som er på markedet/ solgt i samme område/ i omtrent samme størrelse og alder som besikket objekt.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at det kan være ukjente faktorer som vil kunne påvirke prisfastsettelse, og at en verdivurdering aldri vil kunne gi angi nøyaktig hva en bolig kan bli solgt for på det åpne markedet.

Type tomt:

Selveier

Tomt opparbeidet med felles plen med naboenhet. Enkelt beplantet. Tomtestørrelsen er innhentet fra eiendomsverdi og propcloud.

Tomteareal:

244 kvm

6. 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 boenhets 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://eiendommorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	56	56	0	0	12
2. etasje	58	58	0	0	7
Totalt m²	114	114	0	0	19

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	56	46	10	Entre, Vaskerom, Gang, Bad, Toalett og 2 soverom	3 boder + bod under trapp
2. etasje	58	58	0	Stue m. trapp, Soverom og Kjøkken	
Totalt m²	114	104	10		

Kommentar til arealberegning

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

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

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

Grunnet utforming av boligen kan det være enkelte referansepunkt som kan gi arealforskjeller mellom målinger.

Dersom areal er avgjørende for kjøp må areal derfor kontrolleres av kjøper ved eventuell skanning eller egen oppmåling.

7. Hovedrapport

7.1 Drenering



Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Boligen er oppført med ringmur med krypekjeller.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-3

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- dreneringen vurderes å ha passert forventet brukstid, med påvist saltutslag og indikasjon på funksjonssvikt (TG3). Dette kan føre fukt og overflatevann inn i konstruksjonen. Det anbefales redrenering av grunnmur, etablering av utvendig isolasjon og grunnmursplast med topplist, utbedring iht. Sintef/Byggforsk og dokumentasjon med bilder. Normal levetid for drenering er ca. 30 år.
- terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. I en avstand på ca 3 meter må det være god helling (1:50) vekk fra husets grunnmur.
- omkringliggende forhold ved at boligen ligger i en skråning kan medføre at vann ledes under enheten og medfører økt fuktbelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Krypkjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufing ivaretas. Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes. Anbefales gjennomført sammen med utbedring av naboenheter. Kan opplyses at enkelte av naboenheter har nedgravd kjeller ifølge eiers representant.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

7.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile, det er ikke gitt opplysninger fra eier/ oppdragsgiver om endringer i forholdene.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader. For videre omtale se vurdering for krypkjeller, enkelte riss/ sprekker vil forekomme grunnet alder og konstruksjon, grunnmuren er kun stedvis kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

7.3 Krypkjeller



Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under hele enheten. Adkomst via gårdsrom og egen luke.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
20 - 22 vektprosent mot hage. Målingen viser et fuktnivå opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- er ufullstendig fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet, dvs. at den ikke dekker inntil kanter og er stedvis utett. Medfører at fuktighet fra grunn stiger opp og kan påføre tilstøtende konstruksjoner skader over tid.
- registreres tegn til fuktighet i krypkjeller i form av saltutslag, indikerer at drenering ikke fungerer som tiltenkt, se videre vurdering terrengforhold.
- 20 - 22 vektprosent mot hage. Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.
- rister i ventiler er rustet bort, muligheter for at skadedyr kan finne vei inn i ventiler, kan ikke utelukkes å finne spor etter skadedyr i tilstøtende konstruksjoner.
- bakken er ikke sikret mot skadedyr, synlig grus slik at skadedyr kan krype under ringmur og inn i krypkjelleren.

Plater av ukjent kvalitet i mellom bjelker i bjelkelaget, tas forbehold om at dette kan være asbestplater som kan medføre krav om spesialavfall. Må undersøkes nærmere før fjerning. Spesialavfall kan medføre høyere kostnader ved utbedring.

Det registreres skjevheter i bjelkelaget, se videre omtale etasjeskiller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Det anbefales å etablere plast mot grunn som tetter langs ytterkanter, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

7.4 Støttemur



Beskrivelse

Støttemurer mellom 26 og 24 består av naturstein og støpt betong/ mur.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Nei

Oppsummering av støttemur

Tilstandsgrad 2 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- påvist sprekker i betongmuren; horisontale sprekker kan skyldes jordtrykk. Avviket har ingen umiddelbar konsekvens. Over tid kan muren imidlertid utvikle større skader.
- på befaringsdagen ble det registrert avstand over 100 mm mellom horisontale bord/ spiler i rekkverket. For store åpninger medfører økt risiko for klatring og fallulykker, særlig for barn.
- rekkverket er lavere enn datidens krav på 900 mm og lavere enn dagens krav på 1,0 m, medfører redusert trygghetsfølelse og fallulykker kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre støttemur, etablere nytt rekkverk ved behov.



7.5 Balkong, terrasse, platting: 1. etasje



Type	Platting
Platting med betongheller, tilkomst via soverom og trapp.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-3	
Det er ikke montert rekkverk/ håndløper i trapp. Trapper med mer enn 3 trinn og som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Redusert trygghetsfølelse ved bruk. Registreres skjevheter/ ujevnheter i betongheller, normalt tatt i betraktning at heller fremstår å ligge på bakkenivå. Kostnad er kun for å etablere rekkverk og håndløper i trapp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk og håndløper må monteres iht. krav.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

7.6 Balkong, terrasse, platting: 2. Etasje



Type	Balkong
Balkong med tilkomst fra stue 2. etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Rekkverket blir målt til 80 cm. og er lavere enn forskrftskravet på 100 cm. Terrassebord er tynnere og smalere enn dagens standard, kan knekke ved økt vektbelastning, oppgradering/ vedlikehold ved behov.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

7.7 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass fra byggeår, vindu stue fremstår å ha byttet glass i 2018, karm/ ramme trolig fra byggeår.

Balkongdører 1. og 2. etasje, 2-lags glass, Gilje, 2017.

Hoveddør, 3-lags glass, alder lar seg ikke lese av i glass, eiers representant anslår ca. 2015.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte glass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Det ble ikke registrert noen punkterte / sprukne glass under befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysning om punkterte/ sprukne glass fra eier/ oppdragsgiver.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Byttet balkongdører og hoveddør.

Byttet glass i stue.

Utover dette er i hovedsak bygningsdelen fra byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- værslitte overflater på vinduer og dører som følge av værforhold, medfører behov for overflatebehandling.
- registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig, økt energiforbruk og redusert levetid på vinduer som følge.
- enkelte vindu tar i karm og har behov for justering, redusert levetid og skade i overflater som kan medføre behov for overflatebehandling.
- flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
- påvist rust på enkelte hengsler og beslag, som følge av værforhold, alder og feil type hengsler til benyttelse i kystområder.
- på vindu i stue 2. etasje er pakning løsnet fra glasslist, kan medføre at vann ledes mellom glasslist/ glass/ karm og føre til råte over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer anbefales oppgradert i hele boligen som følge av alder. Overflatebehandling/ økt vedlikehold på dører. Justering/ bytte av inv. dører ved behov, enkelte tar i karm/ ramme.

7.8 Yttervegger



Type fasade Liggende kledning, Stående kledning, Fasadeplater

Utvendig fasade er tildekket med trekledning og fasadeplater på deler av yttervegger. Musetetting i form av trelekt iht. datidens standard.

Deler av fasader henger sammen med tilstøtende enhet. Det er kun enhetens bygningsdel som er vurdert, selv om dette kan medføre at sideliggende enheter må påregnes oppgradert.

Innvendig er overflatene platebeslått og i hovedsak er konstruksjonen lukket med begrenset mulighet for kontroll av lukkede konstruksjoner. Det er ikke foretatt kontroll av de lukkede konstruksjoner utover kontroll på tilgjengelig overflater, det er ikke gitt opplysninger fra eier om øvrige feil/ mangler på konstruksjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja

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

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av blant annet:

- spredt fukt og råteskader, medfører at deler av kledning/ listverk må byttes ut og påfører tilstøtende konstruksjoner økt fuktbelastning.
 - musetetting av trelekt i nedre kant iht. datidens standard, tilstandsgrad 2 velges da denne typen utførelse medfører redusert lufting av kledning og kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Erfaringsmessig kan det være spor etter skadedyr i lukkede konstruksjoner som etasjeskiller, tak/ loft etc.
 - vindspærreplater fremstår å være montert over betong, ved synlig besiktigelse i nedre kant fremstår platene å slippe fra vegg, økt energiforbruk, redusert lufttetthet, erfaringsmessig mugg på overflate kan forekomme.
- Forventet levetid/ brukstid kledning 20 - 40 år.
Forventet levetid/ brukstid konstruksjonsvirke bindingsverk 40 - 80 år.

Plater av ukjent kvalitet på deler av fasader, tas forbehold om at dette kan være asbestplater som kan medføre krav om spesialavfall. Må undersøkes nærmere før fjerning. Spesialavfall kan medføre høyere kostnader ved utbedring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet trevirke byttes ut lokalt. Resterende kledning kan med fordel byttes ved en total oppgradering av utvendige fasader. Ved vedlikehold av innvendige overflater anbefales kontroll for om det er behov for utv. tiltak.

7.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

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

Det er ingen adkomst til loftet.
Svai i stue 2. etasje, kan være at lekter slipper fra taket som følge av rust/ fukt.
Videre undersøkelser må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innvendige takplater i 2. etasje anbefales å fjernes for å avdekke tilstand i lukket konstruksjon.
Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

7:10 Renner og nedløp



Type

Plast

Taknedløp vurderes å være felles med naboenheten grunnet felles taktekking.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- mer enn halvparten av den forventede levetiden er brukt opp, og det må derfor regnes med redusert gjenværende levetid. Renner og nedløp har normalt en levetid/ brukstid på 25–35 år, mens utvendige beslag har en levetid/ brukstid på 15–35 år. Dagens renner, nedløp og beslag har en forventet alder på ca. 14 år. Som følge av alder og redusert gjenværende levetid er det økt risiko for lekkasjer i skjøter og endestykker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Foreta jevnlig ettersyn av taksluk og nedløpsrør for eventuelle utettheter. Bytte ved behov.

7:11 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon

Flatt tak

Takkonstruksjon fra byggeår av flatt tak/ kompakt tak.
Takkonstruksjonen vurderes på bakgrunn av alder da taket har en begrenset tilkomst fra bakkenivå for vurdering.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget.
Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Inspisert fra

Annet

Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?

Ikke kontrollerbart

Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?

Ja

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- ikke etablert overløp på taket. Ved eventuelt sen avrenning eller tett taksluk, kan det oppstå vannansamlinger på taket med stor risiko for lekkasjer.
- innvendig er det påvist ujevnheter i tak innvendig, 7 - 8 cm ut fra referansepunkt, kan ha sammenheng med tidligere skader/ utettheter, ytterligere undersøkelser må påregnes, kan ikke utelukkes skjulte feil og mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter. Etablere overløp.

7:12 Taktekking

Type tekking

Papp

Inspisert fra

Annet

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Taket skal være omteknet i 2011.

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**

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- papptekking har passert 14 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
- på befaringsdagen er det påvist buler i papptekking. Tilstandsgrad 2 settes iht. NS3600 da dette kan medføre usikker tetthet og risiko for innvendige fuktskader, selv om svekkelser ikke ble påvist ved befaring.
- på befaringsdagen ble det påvist manglende overløp, noe som medfører økt risiko for vannskader dersom sluk tettes eller kapasiteten overskrides.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Iht. Byggforskerserien, Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler har asfalttakshingel en forventet levetid før vedlikehold på ca 5 - 15 år og omlegging ved 20 - 30 år.

Vedlikehold: Fjerne begroing. Mose og lav fjernes mekanisk uten å rive av skiferbeistrøing eller skade tekningen. Større forekomster kan fjernes kjemisk.

Omlegging: Gammel tekning børstes ren. Buler skjæres og spikres ned før det legges ny tekning. Det bør brukes samme mønster (byggehøyde) som tidligere.

Papptekking har passert 10 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Taktekking må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.

7:13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag. Det foretas normalt en kontroll av etasjeskiller/ gulv mot grunnen i minst to relevante rom i hver etasje, utføres med laser ca 2 m avstand på 5 forskjellige steder. Definert i NS3600:2018, gis det TG 2 ved lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm og TG 3 ved avvik over lokalt/ tillatt avvik. Følgende rom er kontrollert: 1. Etasje: Soverom m. balkongdør (lokalt 10 mm/ totalt 13 mm) og Entre (lokalt 10 mm/ totalt 12 mm). 2. Etasje: Stue (lokalt 11 mm/ totalt 18 mm), og soverom (lokalt 11 mm/ totalt 14 mm) . Til orientering: Det er ikke i rapportens intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parketter eller lign. oppå eksisterende etasjeskille. Toleransekravene for mange av disse produktene er 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg. FORBEHOLD: Gulv er visuelt kontrollert på synlige overflater, i enkelte tilfeller er særlig tunge møbler (garderobeskap, seksjoner, kråskap over 25 kg) ikke flyttet på. Der slike særlig tyngre møbler er montert på yttervegg kan det være muligheter for utvikling av muggvekst som følge av kondens. Overflater fremstår å ha en normal bruksslitasje, oppgraderinger anbefales pga. de påviste avvik på kjøkken, det må forventes en redusert gjenværende brukstid på dagens overflater.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av blant annet:

- knirk i gulv. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
- lokalt over 10 mm og totalt over 15 mm. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen og kartlagt årsak. Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

7:14 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
Iht. søknad for tillatelse funnet på Fiolstien 18, som skal omhandle nr. 26 iht. representants oppl. er pipe av element. Tas forbehold fra selgers representant og bygningssakkyndig da pipe er tildekket med plater at informasjon kan legges til grunn.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn, muligens tidl. oljefyr tilknyttet enheten.	

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Drone
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt. Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran illegget på ovn. Pga manglende stige/ tilkomst er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak, anbefales kontrollert ved brann/ feiervesen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pipe må avdekkes og videre kontrollert. Anbefales kontroll ved brann og feiervesen før videre bruk. Kostnadsvurdering er kostnad for å avdekke pipe ved å fjerne plater, bytte ildsted og etablere ildfast plate foran iht. krav. Videre evt. fjerning av parafinrør, sanering av pipe etc. er kostnader som kan være høyere og ikke kan anslås uten videre undersøkelser.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

7:15 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	
Kjøkken med hovedstammer fra byggeår, fornyet med fronter og skuffer i 2011, iht. representants opplysninger. Kjøkken med profilerte fronter, benkeplate, kjøkkenvask og 1-greps kran. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet: - kjøkkenskapet av eldre dato, normal slitasje alder tatt i betraktning. - kjøkkenet mangler bruksfunksjoner/ løsninger som er forventbare på ett kjøkken som lekkasjedeteksjon og komfyrvakt. Ved lekkasjer vil ikke vann stenges av slik som i en ny bolig og ved tørrkoking kan det forekomme brann.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Bytte kjøkken ved behov. Etablere lekkasjedeteksjon i forbindelse med bytte av vannmåler evt. før og etablere komfyrvakt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk av ukjent alder, antatt over 10 år.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekket er testet med papir og vurderes å ha normal funksjon på befaringsdagen, men siden ventilatoren har passert mer enn halvparten av forventet brukstid (10–25 år), settes TG 2, da slitasje og aldring kan føre til redusert ytelse, dårligere ventilasjon og økte drifts- og vedlikeholdskostnader over tid.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Bytte av mekanisk avtrekk ved behov, kan ikke utelukkes at hele/ deler av luftekanal bør byttes. Ved utbedring av overnevnte avvik anbefales hjemmelshaver, grunnet fremtidige strengere krav til boligsalg, å forvente dokumentasjon fra utførende på utbedring. Minimum en kort beskrivelse av utførelse og materialvalg inkludert bilder.	

7.16 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
Brannskille mot annen bruksenhet lar seg ikke kontrollere da det er lukkede konstruksjoner. Antatt etablert iht. datidens gjeldende forskrifter. Eventuelle ytterligere undersøkelser må foretas ved egen brannsikringseksperter.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen. På bakgrunn av boligens anslåtte alder eksisterer det trolig ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kjøper overtar derfor eventuelle krav fra kommunen til ferdigattest/ brukstillatelse. Kjøper overtar eventuell risiko ved manglende ferdigattest/ brukstillatelse og eventuelle krav ved lovlighetsmangler.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Anbefaler å etablere brannstige/ ha løs stige tilgjengelig i soverom 2. etasje.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Røykvarsler i gang. 1. etasje. Eiers representant opplyser at det har vært røykvarsler i stue 2. etasje, men denne er tatt ned av eier av ukjent årsak. Røykvarsler fremstår å være fra 2005 og brannslukker fra 2014.	

7:17 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd susterne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-3

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
- variable fuktverdier ved overflatesøk mot bad, kan indikere utettheter i avløpsrør/ vannrør, ytterligere undersøkelser må utføres i toalettrommet for å bekrefte/ avkreffe evt. lekkasjer.

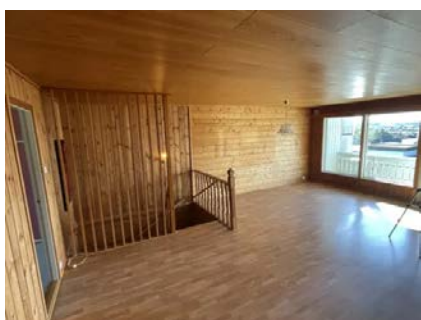
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Anbefales å undersøke årsak til evt. variable verdier, kan ikke utelukkes brudd i vann/ avløpsrør som kan med fordel undersøkes ved rørløgger før videre tiltak. Kostnad er kun satt for å bytte overflater, en total renovering kan koste mer om det er skader i lukkede konstruksjoner, i den forbindelse må det foretas ytterligere undersøkelser. Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

7:18 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

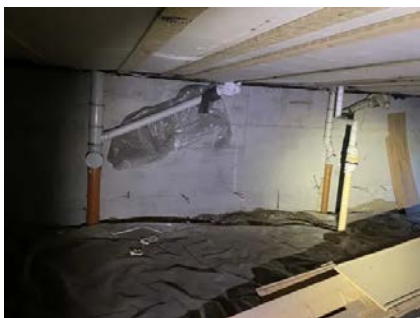
Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- rekkverk måles til en høyde under 90cm. Redusert trygghetsfølelse ved bruk som følge av for lavt rekkverk.
- åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Utbedring av rekkverk. Kan ikke utelukkes andre feil og mangler. Bytte av trapp ved behov.

7.19 Avløpsrør



Type avløpsrør

Plast

Avløpsrør er skjult i konstruksjonen, delvis synlig opplegg i krypkjeller, dokumentasjon finnes ikke og videre vurdering tas ut fra alder.

Det er observert utvendig takhatt ved benyttelse av drone, forutsettes at kloakk derfor er luftet over tak, videre undersøkelser ved rørlegger.

Synlige avløpsrør av plast i krypkjeller.

Avløpsrør ut i kommunalt anlegg er ikke vurdert.

Sammenkoblingspunkter lar seg ikke kontrollere pga. skjult anlegg.

Det gjøres oppmerksom på at sammenkoblingspunkter er kjent som svake områder med lekkasjer som følge av alder/ forvitring i pakninger.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

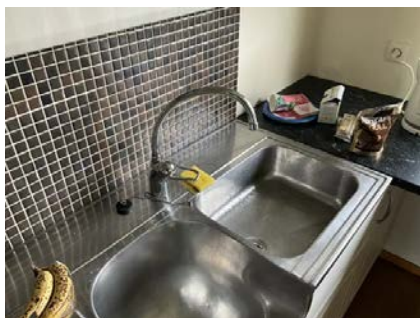
Iht. Byggforskseriens, Levetider for sanitær-installasjoner i boliger har, plastrør en forventet teknisk levetid på 25 - 75 år, anbefalt brukstid på 50 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Pga. variable verdier i våtrom og toalett kan det være hensiktsmessig å foreta utvidet kontroll av rør og bytte ved behov/ påvist lekkasjer.

7.20 Vannledninger



Bilde viser test av stoppekran på befaringsdagen, vann avstengt ved test av kran.

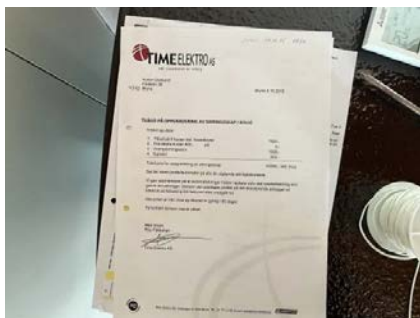


Type anlegg	Kobber
Synlig del fremstår å være ett kobber-rør anlegg.	
Anlegget er i hovedsak skjult og uten dokumentasjon, videre vurdering på bakgrunn av alder og gjenværende brukstid.	
Påregnelig med noe irring/korrosjon på vannrør/blandeventil i kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Byttet vannmåler og etablert reduksjonskar, datert 07.09.21.	
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-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Iht. Byggforskerserens, Levetider for sanitær-installasjoner i boliger har kobberrør en forventet teknisk levetid på 25 - 75 år, anbefalt brukstid på 50 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Pga. variable verdier i våtrom og toalett kan det være hensiktsmessig å foreta utvidet kontroll av rør og bytte ved behov/ påvist lekkasjer.	

7.21 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel av 01.01.2022), §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 utføre 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. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.	



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Skapet skal være bygget om til automatsikringer i 2015, faktura fremlagt, ingen samsvarserklæring. Byttet strømmåler, sist i 2024, samsvarserklæring i sikringsskapet.	
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 utilstrekkelig 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?	Ja
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-3
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Fremstår å være etablert ny ledning til utvendig varmepumpe fra bad, se kurs 5, foreligger ingen samsvarserklæring på arbeidet. Sikring 5 er løst ut på befaringsdagen, årsak kan være ifølge eiers representant varmearmatur på bad, ytterligere undersøkelser må påregnes. Trolig etablert/ foretatt arbeid ved bytte av varmtvannsbereder i 2021, foreligger ingen samsvarserklæring/ faktura/ info om arbeidet. Synlige el-kabler i stue 2. etasje som ikke er sikret, støtfare, TG 3.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Kan være flere skjulte feil og mangler ved det elektriske anlegget. Kostnadsvurdering er kun for el-kontroll, kostnader vedrørende oppgraderinger vil ofte passere over 300.000.-	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

7.22 Varmesentral



Avlest produksjonsdato 2019 på inv. del.

Type anlegg	Varmpumpe
Det er etablert en luft til luft varmpumpe i boligens stue 2. etasje, 2019. Ifølge eiers representant skal eldre oljetank være fjernet. Det er synlige spor etter oljefyr i boligen, og rør kan fortsatt forekomme, tank skal likevel være fjernet, ref. eiers representants opplysning.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ifølge eier skal det har vært gjennomført service sist på nyåret 2025, konf. eiers representant for evt. dokumentasjon.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Kan bemerkes at varmesentral er tilknyttet kurs 5 under elektrisk og videre vurdering er tatt under pkt. elektrisk.	

7.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	2021, avlest på bereder.
Størrelse	112L, avlest på bereder.
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.	

7.24 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Erfaringsmessig ventilasjonsanlegg med naturlig ventilasjon vist seg å ikke gi tilfredsstillende luftkvalitet. Funksjonstest på ventiler er ikke mulig da det er naturlig ventilasjon. Det er på befaringsdagen ikke påvist tegn til skader som tilsier at ventileringen ikke er tilstrekkelig. På befaringsdagen er ventilene kun visuelt kontrollert og ikke åpnet for videre kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved oppgradering av boligen kan det anbefales å etablere balansert ventilasjon og tette utvendige ventiler evt. etablere romventilatorer.

7.25 Våtrom: Vaskerom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Tilstandsgrad 3 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- våtrom iht. datidens standard med overmalte vegger og belegg på gulv.
- dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.
- utett inn i vegg rundt kraner, slik at bruksvann kan ledes bak vegg mot naboehet.
- det er påvist naturlig ventilasjon, det vil si at fuktig luft ikke trekkes ut av våtrommet på lik linje med ett mekanisk avtrekk.

Med bakgrunn i overnevnte vurderinger må våtrommet oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med bakgrunn i at vaskerom er av eldre dato og har sluk fra byggeår må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer.

Ingen tegn til skader i krypkjeller, våtrom av eldre dato, utette sluker etc.

Fuktsøk/ fuktmåling:

Hulltaking er ikke foretatt med bakgrunn i forskriftens vurdering: Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte.

Fuktskade er vurdert påvist på annen måte ved følgende vurdering:

- variable fuktverdier ved overflatesøk på veggflater, ved servant, begrenset tilkomst da vanninstallasjoner står mot naboeheten, kan indikere utettheter i avløpsrør/ vannrør, ytterligere undersøkelser må utføres for å bekrefte/ avkrefte evt lekkasjer.
- utettheter på vegg.



Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Kostnad er kun satt for å bytte overflater, en total renovering kan koste mer om det er skader i lukkede konstruksjoner, i den forbindelse må det foretas ytterligere undersøkelser. Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

7.26 Våtrom: 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

Tilstandsgrad 3 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- våtrom iht. datidens standard med tapet på vegger og belegg på gulv, dusjkabinett med avløp til vegg.
- eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.
- utett inn i vegg på gulv ved dusjkabinett, slik at bruksvann kan ledes bak vegg mot naboenehet.
- det er påvist naturlig ventilasjon, det vil si at fuktig luft ikke trekkes ut av våtrommet på lik linje med ett mekanisk avtrekk.

Med bakgrunn i overnevnte vurderinger må våtrommet oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato, utettheter i vegg og har sluk fra byggeår må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer,

Ingen tegn til skader i krypkjeller, ved bruk av dusj kan det likevel forekomme tegn til lekkasjer, anbefales å foreta kontroll under jevnlig, våtrom av eldre dato, utette sluker etc.

Fuktsøk/ fuktmåling:

Hulltaking er ikke foretatt med bakgrunn i forskriftens vurdering: Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte.

Fuktskade er vurdert påvist på annen måte ved følgende vurdering:

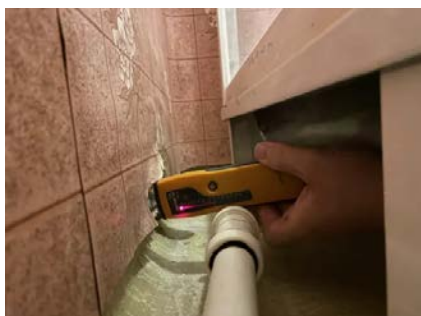
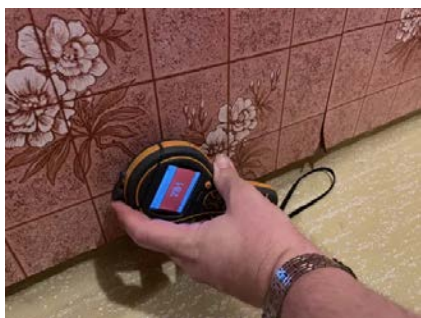
- variable fuktverdier ved overflatesøk på veggflater, begrenset tilkomst da vanninstallasjoner står mot naboeneheten, kan indikere utettheter i avløpsrør/ vannrør, ytterligere undersøkelser må utføres for å bekrefte/ avkreft evt lekkasjer.
- utettheter på vegg.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Kostnad er kun satt for å bytte overflater, en total renovering kan koste mer om det er skader i lukkede konstruksjoner, i den forbindelse må det foretas ytterligere undersøkelser. Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres.

Utbedringskostnader

Over 300 000



7.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.28 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Adresse

Fiolstien 26, 4340 BRYNE

Dato for energimerking

11.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-258265

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

171743052

Gårdsnummer

3

Bruksnummer

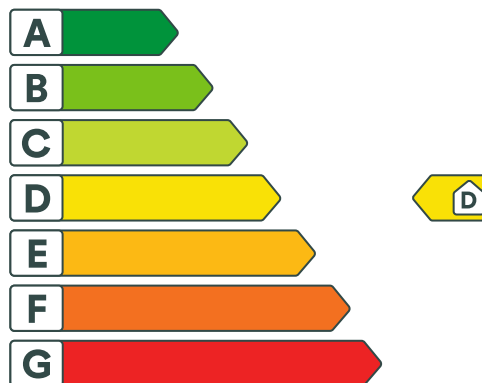
468

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1971

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

114,0 m²

Oppvarmet bruksareal

114,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

199,45 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

181,25 kWh/m²

Totalt levert pr. år

20 663 kWh



Fiolstien 26, 4340 BRYNE



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Fiolstien 26, 4340 BRYNE



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnset (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnset og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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>



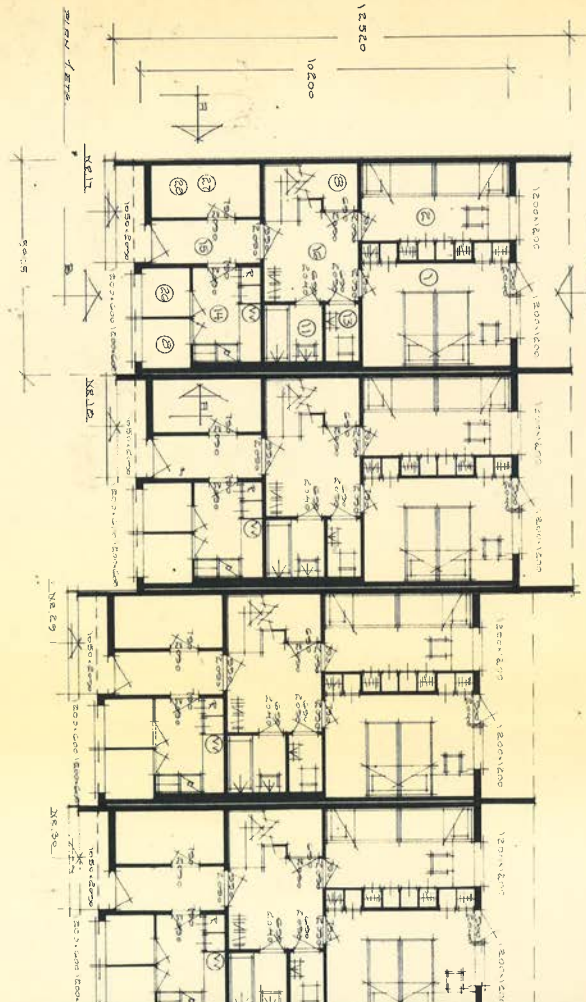
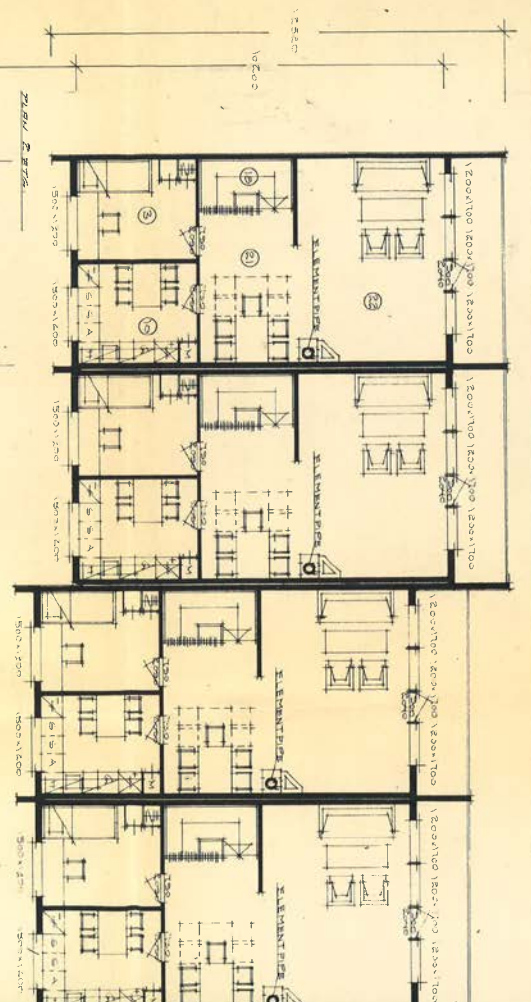
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

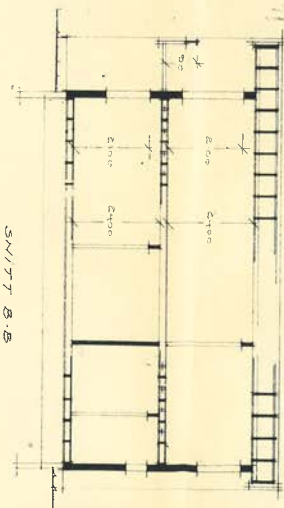
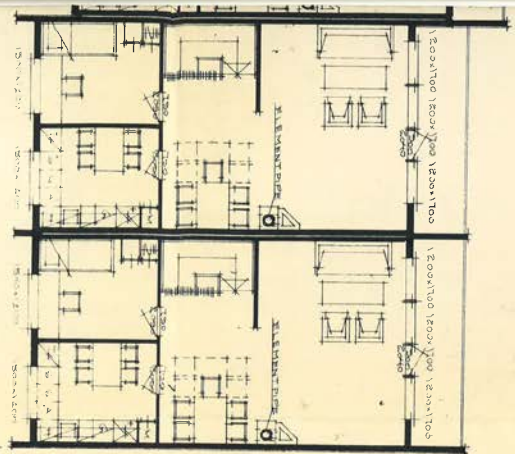
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

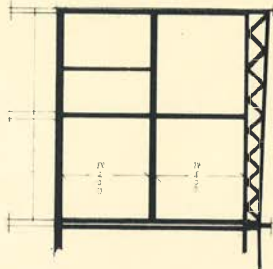
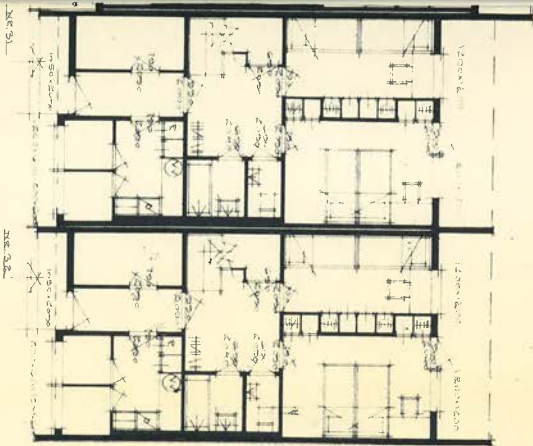
Λ



DESCRIPTION OF VERTICAL STRUCTURES			
No.	Description	Material	Remarks
1	Foundation	Concrete	
2	Column	Concrete	
3	Beam	Concrete	
4	Slab	Concrete	
5	Wall	Concrete	
6	Door	Wood	
7	Window	Wood	
8	Staircase	Concrete	
9	Elevator	Steel	
10	Roof	Concrete	
11	Basement	Concrete	
12	Garage	Concrete	
13	Storage	Concrete	
14	Office	Concrete	
15	Bedroom	Concrete	
16	Bathroom	Concrete	
17	Kitchen	Concrete	
18	Dining	Concrete	
19	Living	Concrete	
20	Hall	Concrete	
21	Corridor	Concrete	
22	Entrance	Concrete	
23	Exit	Concrete	
24	Staircase	Concrete	
25	Elevator	Steel	
26	Roof	Concrete	
27	Basement	Concrete	
28	Garage	Concrete	
29	Storage	Concrete	
30	Office	Concrete	
31	Bedroom	Concrete	
32	Bathroom	Concrete	
33	Kitchen	Concrete	
34	Dining	Concrete	
35	Living	Concrete	
36	Hall	Concrete	
37	Corridor	Concrete	
38	Entrance	Concrete	
39	Exit	Concrete	
40	Staircase	Concrete	
41	Elevator	Steel	
42	Roof	Concrete	
43	Basement	Concrete	
44	Garage	Concrete	
45	Storage	Concrete	
46	Office	Concrete	
47	Bedroom	Concrete	
48	Bathroom	Concrete	
49	Kitchen	Concrete	
50	Dining	Concrete	
51	Living	Concrete	
52	Hall	Concrete	
53	Corridor	Concrete	
54	Entrance	Concrete	
55	Exit	Concrete	
56	Staircase	Concrete	
57	Elevator	Steel	
58	Roof	Concrete	
59	Basement	Concrete	
60	Garage	Concrete	
61	Storage	Concrete	
62	Office	Concrete	
63	Bedroom	Concrete	
64	Bathroom	Concrete	
65	Kitchen	Concrete	
66	Dining	Concrete	
67	Living	Concrete	
68	Hall	Concrete	
69	Corridor	Concrete	
70	Entrance	Concrete	
71	Exit	Concrete	
72	Staircase	Concrete	
73	Elevator	Steel	
74	Roof	Concrete	
75	Basement	Concrete	
76	Garage	Concrete	
77	Storage	Concrete	
78	Office	Concrete	
79	Bedroom	Concrete	
80	Bathroom	Concrete	
81	Kitchen	Concrete	
82	Dining	Concrete	
83	Living	Concrete	
84	Hall	Concrete	
85	Corridor	Concrete	
86	Entrance	Concrete	
87	Exit	Concrete	
88	Staircase	Concrete	
89	Elevator	Steel	
90	Roof	Concrete	
91	Basement	Concrete	
92	Garage	Concrete	
93	Storage	Concrete	
94	Office	Concrete	
95	Bedroom	Concrete	
96	Bathroom	Concrete	
97	Kitchen	Concrete	
98	Dining	Concrete	
99	Living	Concrete	
100	Hall	Concrete	



SMITT B.B.



52177 17. H

30. 08. 71

BLOK A

5	G. BLOCK WAINE	BOOKING	DATE	5/20/2018
6	10/10/2018			
7	MASS BOSTON, TIAF			
8	G. BLOCK WAINE			
9	10/10/2018			
10	10/10/2018			
11	10/10/2018			
12	10/10/2018			
13	10/10/2018			
14	10/10/2018			
15	10/10/2018			
16	10/10/2018			
17	10/10/2018			
18	10/10/2018			
19	10/10/2018			
20	10/10/2018			
21	10/10/2018			
22	10/10/2018			
23	10/10/2018			
24	10/10/2018			
25	10/10/2018			
26	10/10/2018			
27	10/10/2018			
28	10/10/2018			
29	10/10/2018			
30	10/10/2018			
31	10/10/2018			
32	10/10/2018			
33	10/10/2018			
34	10/10/2018			
35	10/10/2018			
36	10/10/2018			
37	10/10/2018			
38	10/10/2018			
39	10/10/2018			
40	10/10/2018			
41	10/10/2018			
42	10/10/2018			
43	10/10/2018			
44	10/10/2018			
45	10/10/2018			
46	10/10/2018			
47	10/10/2018			
48	10/10/2018			
49	10/10/2018			
50	10/10/2018			
51	10/10/2018			
52	10/10/2018			
53	10/10/2018			
54	10/10/2018			
55	10/10/2018			
56	10/10/2018			
57	10/10/2018			
58	10/10/2018			
59	10/10/2018			
60	10/10/2018			
61	10/10/2018			
62	10/10/2018			
63	10/10/2018			
64	10/10/2018			
65	10/10/2018			
66	10/10/2018			
67	10/10/2018			
68	10/10/2018			
69	10/10/2018			
70	10/10/2018			
71	10/10/2018			
72	10/10/2018			
73	10/10/2018			
74	10/10/2018			
75	10/10/2018			
76	10/10/2018			
77	10/10/2018			
78	10/10/2018			
79	10/10/2018			
80	10/10/2018			
81	10/10/2018			
82	10/10/2018			
83	10/10/2018			
84	10/10/2018			
85	10/10/2018			
86	10/10/2018			
87	10/10/2018			
88	10/10/2018			
89	10/10/2018			
90	10/10/2018			
91	10/10/2018			
92	10/10/2018			
93	10/10/2018			
94	10/10/2018			
95	10/10/2018			
96	10/10/2018			
97	10/10/2018			
98	10/10/2018			
99	10/10/2018			
100	10/10/2018			

TIME BYGNINGSRÅD

Herr Audun Duesund,
Fiolstien 26,
Austbø,
4340 Bryne.

Innflyttingsløyve. Jfr. § 99 i bygningslova.

I høve synfaring den 23/5 72 gjev ein med dette løyve
til innflytting i nybygget Dykkar på gr.nr. 3 br.nr. 469
Før ein kan gje ferdigattest, må følgjande arbeid som står
att utførast:

1. Trapp må oppsettes foran terrassedør fra soverom.
2. Rakkverk må oppsettes på forstøttingsmur.
3. Rist må monteres over grav for innspekasjonsluke til kryperom.

Gjenpart til G. Block Watne A/S,
4062 Klepp st.

Husnummerskilt nr. 26 er å få hentet ved teknisk stat,
Rådhuset, 4340 Bryne.

Bryne, 23 / 5 19 72.

For bygningssjefen

Svein E. Bjerke
-bygningssjefen-



Omsøkt til tilleggsdel





Inger Marie Vestskogen
Amalie Jessens Vei 7b
3182 Horten

Dykkar ref.

Vår ref.
25/3402 - 6

Journalpostid:
26/10557

Dato
06.02.2026

Ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Gnr. 3 bnr. 468, Fiolstien 26

Delegert sak: 063/26

Søknad, datert 06.02.2026, om ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 er mottatt 06.02.2026.

Byggetillatelse er gitt i sak 454/25 datert 18.12.2025.

Det blir gitt ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på gnr. 3 bnr. 468, Fiolstien 26.

Ansvarlig søker har sendt inn nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring i samsvar med pbl. § 21-10.

Bygningen eller deler av han må ikke brukes til andre formål enn det tillatelsen gjelder. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20 -1.

Med helsing

Svein Harald Dyngen
avdelingsleder byggesak

Kirsti Selle Ulvang
byggesaksbehandler

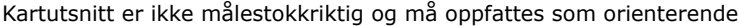
Dette brevet er elektronisk godkjent. Skal du svara på brevet, ønsker me at du gjer det elektronisk via [sikker digital innsending](#).

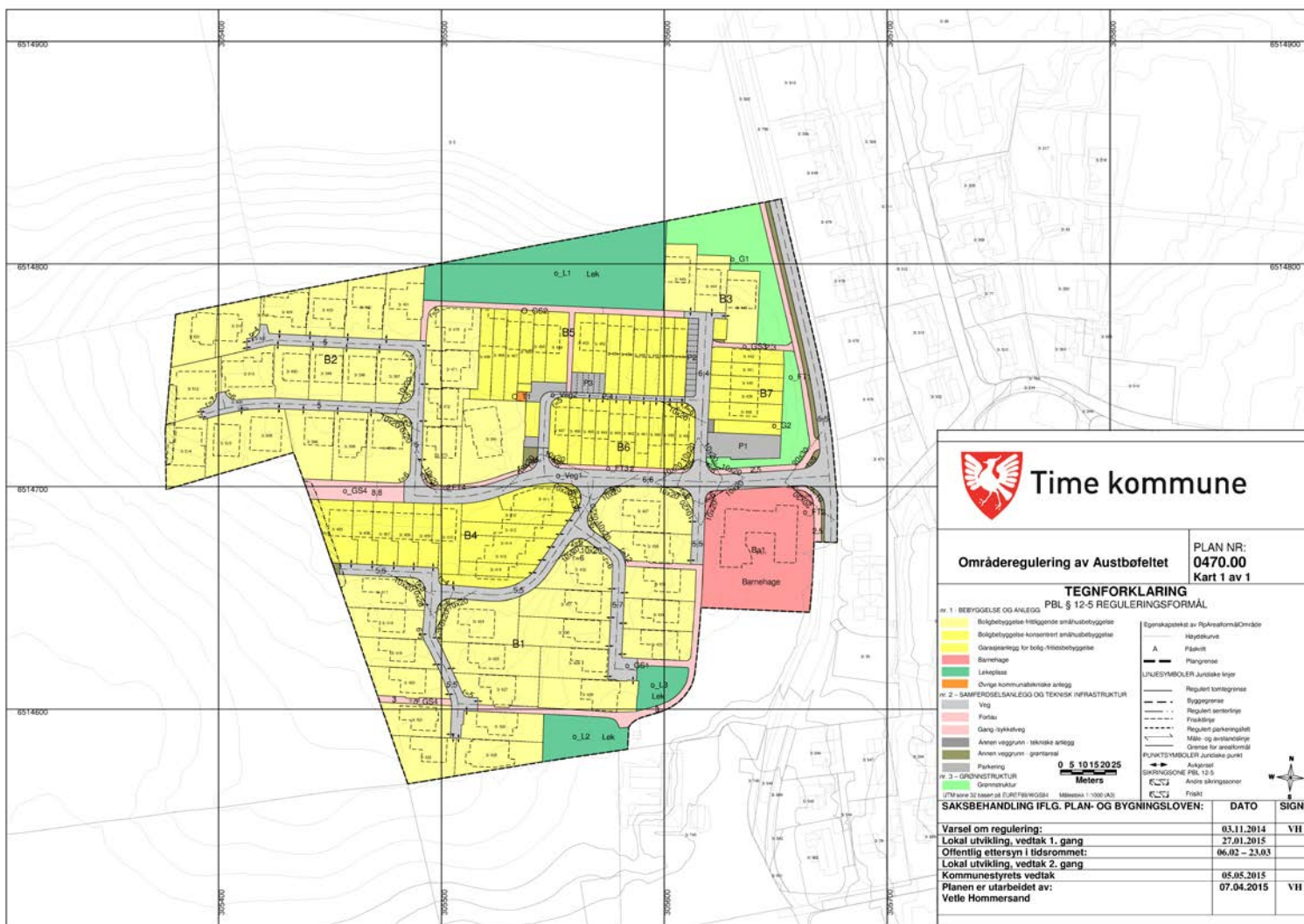
 Time kommune	KARTUTSNITT				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 3	Bnr: 468	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Fiolstien 26 4340 BRYNE				
	Annen info:					



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Kommunalveg gatenavn.	 Hekk
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	⊙ Teiggrensepunkt
 Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	 Gjerde
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Skjerm
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Gangveg	 Fortau
 Trapp	 Byggetiltak	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje og uthus
 Annen næring	 Eiendom	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Forsenkningskurve	 Høydekurve
 Lekeplass	 Bebyggd område	 Dyrka mark
 Skog	 Annet	





Nabolagsprofil

Fiolstien 26 - Nabolaget Ree/Austbø - vurdert av 17 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	13 min 1.1 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	15 min 1.2 km
Stavanger Sola	33 min

Skoler

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	12 min 1.1 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	23 min 2 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Tryggheim videregående skole 435 elever, 22 klasser	14 min 10.9 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Bryne	13 min
Recharge Shell Bryne	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

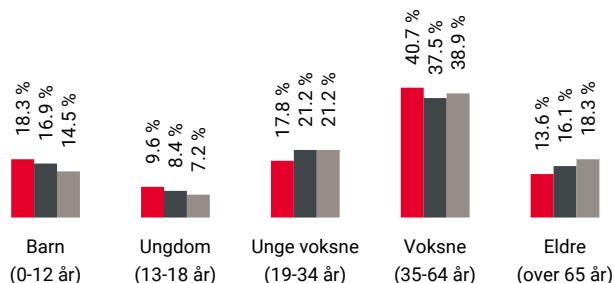
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Joker Brustadbua Bryne Søndagsåpent	10 min 0.9 km
Rema 1000 Bryne	11 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Gateparkering

Lett 87/100



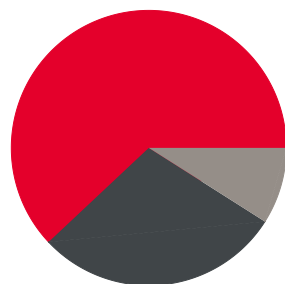
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

⚽ Jærhallen	2 min 🚗
Fotball	0.5 km
⚽ Bryne skule	8 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.7 km
🏊 SATS Bryne	10 min 🚶
🏊 Robust Trening Bryne	13 min 🚶

Boligmasse



62% enebolig
29% rekkehus
9% annet

Varer/Tjenester



Blå på Bryne

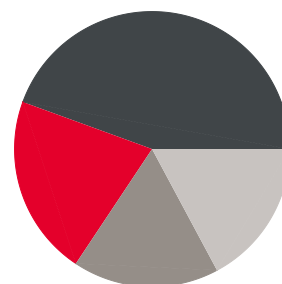
12 min 🚶



Boots apotek Bryne

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



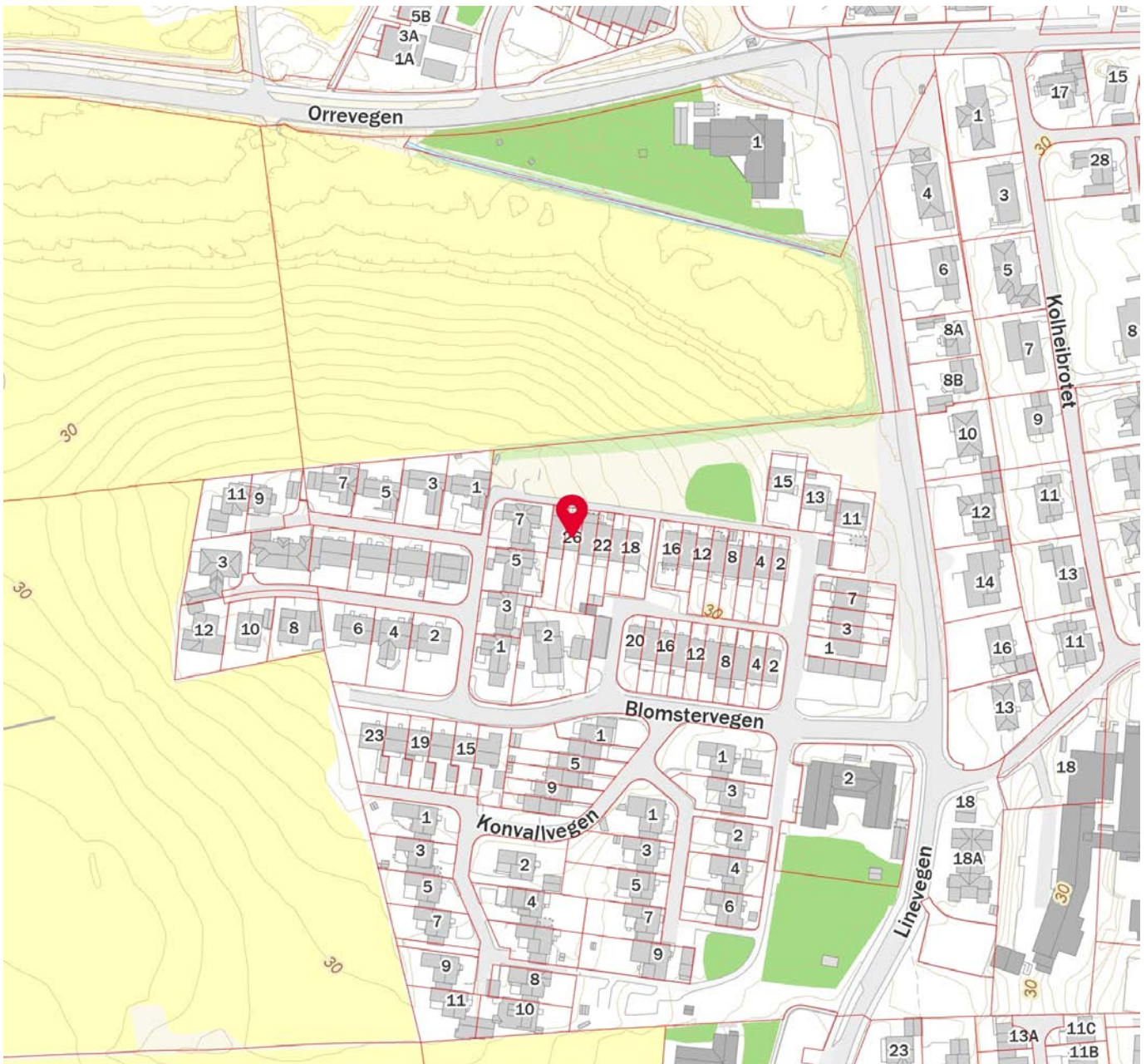
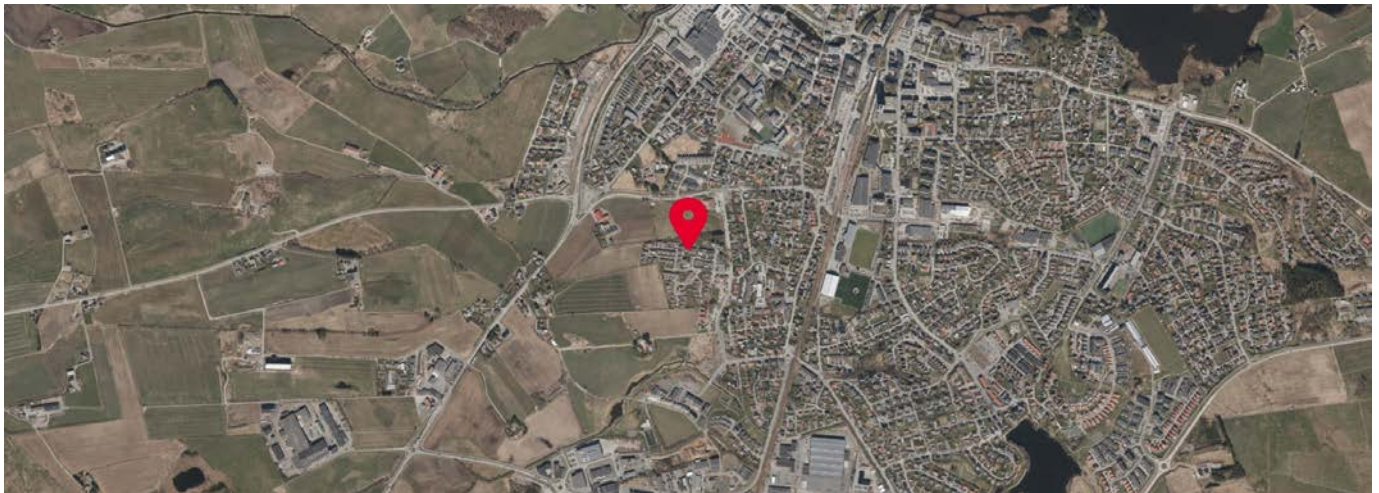
0%

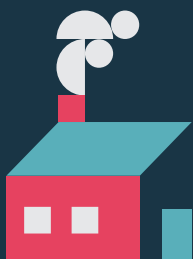
43%

Ree/Austbø
Bryne
Norge

Sivilstand

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





Du blir større i en mindre bank

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



Jærsk business er vår business

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



Rask respons og fjåge folk

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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

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



Vi deler overskudd med deg

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Fiolstien 26
4340 BRYNE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Daniel Mossige**Telefon:** 406 12 548
E-post: daniel.mossige@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre