



aktiv.

Kong Haakons veg 86, 4345 BRYNE

**Delikat atriumsbolig i fremste  
rekke mot friområde.  
Høy standard - Solfylt hage**



Eiendomsmegler MNEF

## Andreas Rage

**Mobil** 934 94 115  
**E-post** andreas.rage@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Jæren**  
Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 175 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 165 990,-  
**Selger:** Roger Utsola  
Else Marie Utsola-Hommelund

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2010  
**BRA-i/BRA Total** 147/157 kvm  
**Tomtstr.:** 375.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 19, bnr. 579  
**Oppdragsnr.:** 1403240301

## Spennende atriumsbolig!

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Kong Haakons veg 86 for salg.

Er du på jakt etter en romslig leilighet kan denne spennende atriumsboligen være et meget godt alternativ. Her får man en penthouseleilighet på bakkeplan lagt til rette for "det enkle liv".

Eiendommen har flere kvaliteter som blant annet:

- Meget god planløsning
- Romslig bad med fliser på gulv og vegg
- Delikat kjøkken fra Huseby (2022) med granitt benkeplate
- Fjernvarme/vannbåren varme
- 1-stavs parkett i alle rom, foruten badet og gjestetoalett
- Automatiske utvendige persienner
- 2 stk utvendige lagringsboder
- Carport m/elbillader, samt god parkering i gårdsrom
- Vestvendt og skjermet uteområde

Innhold:

Entre/gang, 2 soverom, 2 garderober, bod/teknisk rom, bad, vaskerom/wc, gang og stue/kjøkken.



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	30
Egenerklæring .....	42
Tilstandsrapport .....	47
Energiattest .....	74
Nabolagsprofil .....	86
Forbrukerinformasjon .....	94
Budskjema .....	95

# Velkommen til Kong Haakons veg 86

Eiendommen grenser ut mot friområde og Tjødnå.  
Vestvendt og skjermet uteområde.



# Pent opparbeidet og lettstelt tomt

Stort gårdsrom med belegningsstein. Uteområde med utsikt mot Tjødnå har natursteins heller og terrasse, samt frodig beplantet område som skjermer for innsyn.

Atrium på 18 kvm med treterrasse.





Oppstillingsplass på egen tomt, samt carport.  
Montert elbillader i carport.





# Velkommen inn!

Innhold:

Entre/gang, 2 soverom, 2 garderober, bod/teknisk rom, bad, vaskerom/wc, gang og stue/kjøkken.



Vindusflatene mot vest i stuen og hovedsoverommet har utvendige persienner for skjerming av sollys.

Boligen har heltre 1-stav parkett i alle rom, foruten baderom og gjestetoalett. Det er vannbåren varme i alle gulv.





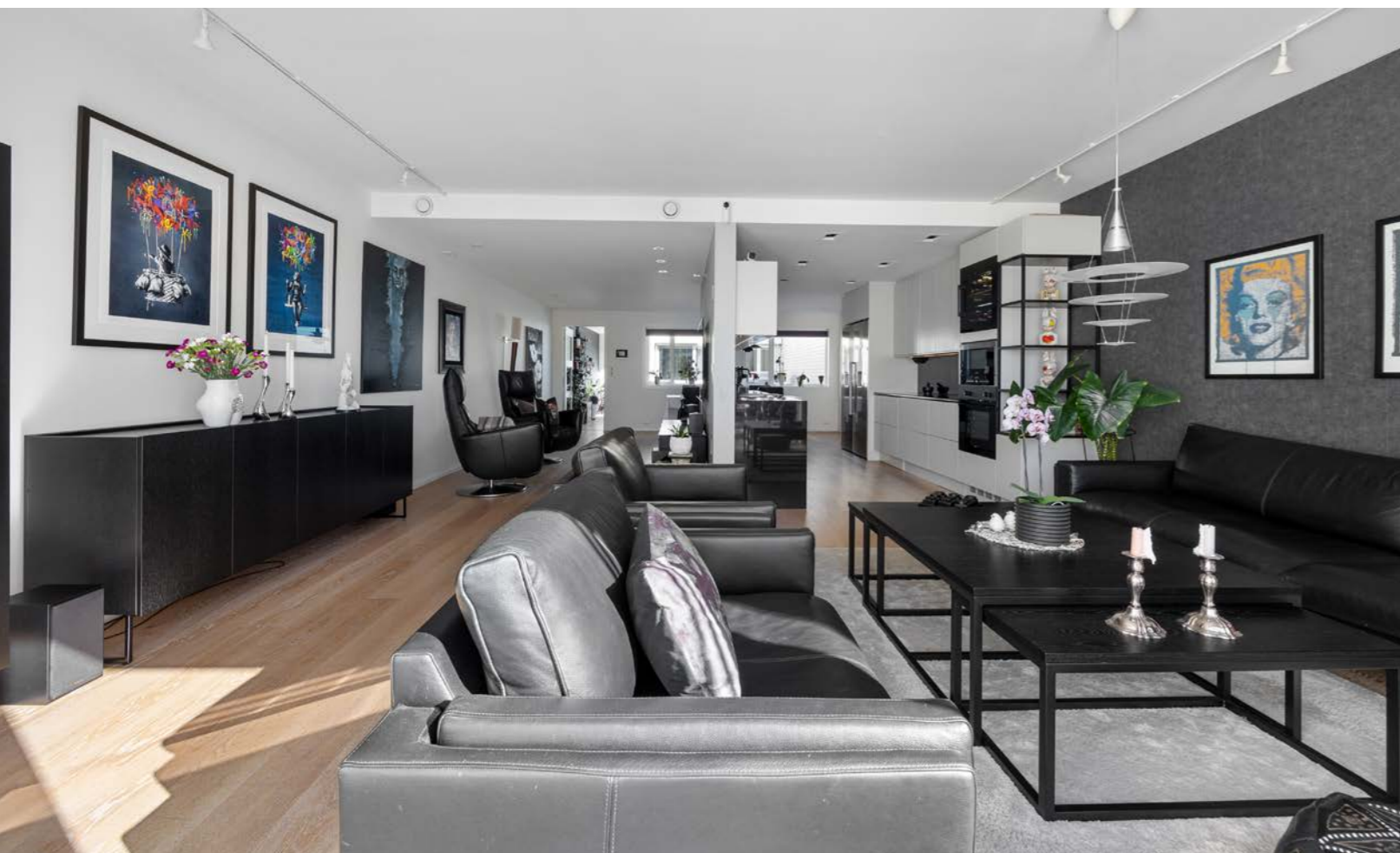
Stuens planløsning gir god plass til sittegrupper i tillegg til stort spisebord.





# Åpen stue/ kjøkkenløsning

Fine møbleringsmuligheter og et luftig areal.  
Utgang til vestvendt uteområde som er rikt beplantet i lune omgivelser og suverene solforhold.



# Delikat Huseby kjøkkenløsning

Kjøkkenet har en moderne utforming med slette, hvite kjøkkenfronter i eik og benkeplate av granitt. Her har man kjekke løsninger som flere sokkelskuffer, motorisert søppelskuff, integrerte hvitevarer med blant annet Bora



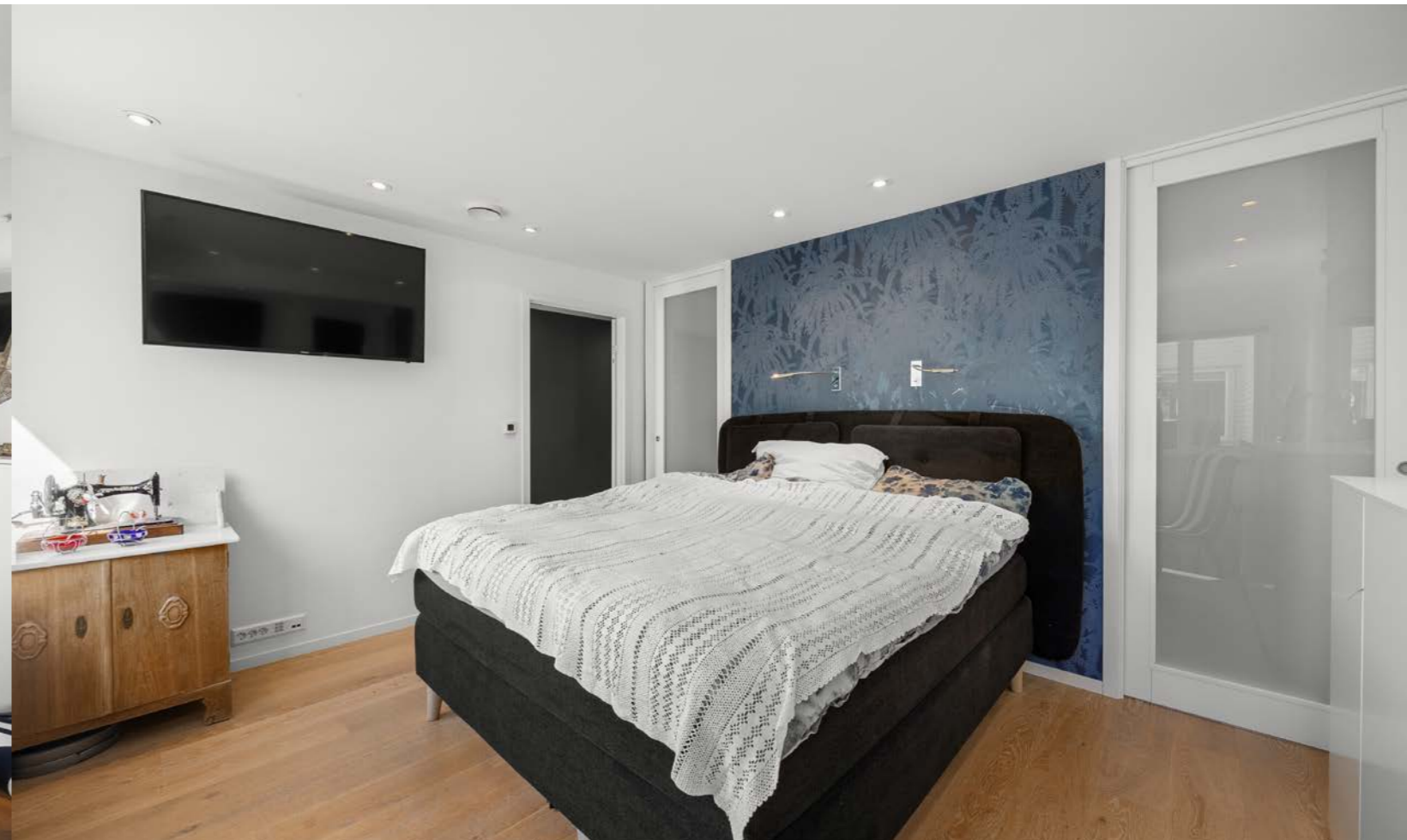


Utgang til atrium via gangen gir en spennende tilførelse til boligen og flere muligheter for å skape sin egen oase helt skjermet for andre.



# Romslig hovedsoverom

God plass til stor dobbeltseng, eget walk-in garderobedel på den ene siden og kontor/bod på den andre.



## Soverom nr. 2

God størrelse med plass til seng, skrivebord og plassbygget garderobeløsning. Rommet fungerer også godt som gjesterom, hobbyrom eller kontor - alt etter behov. Garderobe på soverommene og i entré er bestilt på mål og levert av Bjerks trevarefabrikk.





## Stilrent og funksjonelt

Badet inneholder vegghengt toalett, dusjnisse, innbygget badekar og 2 servanter i skuffeinndredning. Overflatene er flislagte i lune fargetoner og spotter i tak.



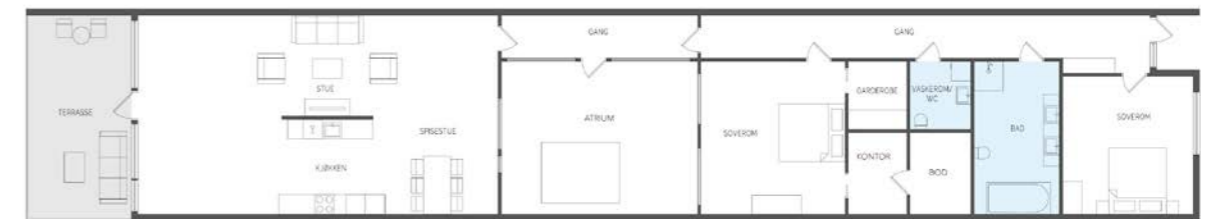
# Gjestetoalett/vaskerom

Flis på gulv, sokkelflis og malt glassfiberstrier på vegg.

Utslagsvask i innredning med tilpasset plassering av vaskemaskin og tørketrommel.



## 1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 147 m<sup>2</sup>

BRA - e: 10 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 157 m<sup>2</sup>

TBA: 41 m<sup>2</sup>

### Bruksareal

BRA-i: 147 m<sup>2</sup> Entre/gang, 2 soverom, 2 garderober, bod/teknisk rom, bad, vaskerom/wc, gang og stue/kjøkken.

BRA-e: 10 m<sup>2</sup>

### TBA

41 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming.

Terrasse sør - 23 m<sup>2</sup> - TBA

Utvendig bod sør - 3 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Terrasse atrium - 18 m<sup>2</sup> - TBA

Utvendig bod nord - 7 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Carport - 19 m<sup>2</sup>

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

375.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og lettstelt tomt. Stort gårdsrom med belegningsstein. Uteområde med utsikt mot Tjødnå har natursteinsheller og terrasse, samt frodig beplantet område som skjermer for innsyn. Atrium på 18 kvm med treterrasse.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i enden av blindgate med en svært attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Eivindsholen.

Her kan både voksne og barn ta del i et flott bomiljø, da Kong Haakons veg ligger i trygge, etablerte og rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til friarealer, turområder og flere lekeplasser.

Eiendommen grenser ut mot friområde og Tjødnå.

Det er kort vei til flere rekreasjonsområder som Tjødnå, Sandtangen og Frøylandsvatnet, med løyper for lek og trening. Her finner man blant annet turløyper i ulike lengder, lysløyper og grusveier tilpasset de fleste.

For den aktive familie er det et bredt utvalg av gode sport- og fritidstilbud i gangavstand til idrettsanleggene til Rosseland BK, Bryne FK, Bryne Håndball, Bryne Friidrett og treningssentrene Evo, Club Athletic, Robust og Sats. For golfentusiaster kan Jæren golfklubb tilby en 9-hulls høykvalitetsbane, 6-hulls treningsbane og driving-range.

Innkjøring ved KIWI Rosseland sørger for at en kan ta dagligvarehandelen på vei hjem.

Bryne har et godt kollektivtransporttilbud med gode tog- og bussforbindelser mot nord og sør.

Boligen ligger også flott til med tanke på gode skole- og barnehagetilbud med det som mange vil betegne som gangavstand til blant annet Eivindsholen FUS barnehage, Trollongane barnehage, Rosseland skule, Bryne ungdomsskule og Bryne Videregående skule.

Bryne kan videre tilby et spennende spekter av ulike butikker, spisesteder og servicetilbud. Den sjarmerende Storgata kan by på ulike butikker, kino, bar- og kafétilbud og restauranter. Fra Storgata er heller ikke veien lang ned til det populære kjøpesenteret M44.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

### Adkomst

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

Boligen er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, småhus og leilighetsbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Utdrag fra takstrapport:

Atriumshus i rekke som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.

Flatt tak i antatt tre som er teknet med papp.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder. Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, og normal brukslitasje.

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS datert 25.09.2024 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

### Innhold

Kong Haakons veg 86 byr på en liten sjeldenhet. En atriumsbolig med alt på ett plan som er lagt til rette for "det enkle liv". Rekkehuset strekker seg over en flate og er på hele 147 kvm med gjennomgående moderne standard, flotte kvaliteter og en praktisk planløsning.

Åpen stue/kjøkkenløsning med fine møbleringsmuligheter og et luftig areal. Delikat kjøkkenløsning med god skap- skuffe og ikke minst benkeplass. Kjøkkenet har en moderne utforming med slette, hvite kjøkkenfronter i eik og benkeplate av granitt, levert av Huseby. Her har man kjekke løsninger som flere sokkelskuffer, motorisert søppelskuff, integrerte hvitevarer med blant annet Bora koketopp med ventilator og vinskapp for å nevne noe. Utgang til vestvendt uteområde som er



rikt beplantet i lune omgivelser og suverene solforhold.

Stuens planløsning gir god plass til sittegrupper i tillegg til stort spisebord. Vindusflatene mot vest i stuen og hovedsoverrommet har utvendige persienner for skjerming av sollys. Utgang til atrium via gangen gir en spennende tilførelse til boligen og flere muligheter for å skape sin egen oase helt skjermet for andre.

Boligen har et stort bad og eget gjestetoalett, kombinert vaskerom. Badet inneholder vegghengt toalett, dusjnise, innbygget badekar og 2 servanter i skuffeinndredning. Overflatene er flislagte i lune fargetoner og spotter i tak.

Gjestetoalett/vaskerom med flis på gulv, sokkelflis og malt glassfiberstrier på vegg. Utslagsvask i innredning med tilpasset plassering av vaskemaskin og tørketrommel.

Hovedsoverrommet er romslig med god plass til stor dobbeltseng, eget walk-in garderobedel på den ene siden og kontor/bod på den andre.

Soverom nr. 2 har god størrelse med plass til seng, skrivebord og plassbygget garderobeløsning. Rommet fungerer også godt som gjesterom, hobbyrom eller kontor - alt etter behov. Garderobe på soverommene og i entré er bestilt på mål og levert av Bjerks trevarefabrikk.

Boligen er vesentlig oppgradert vedr. det elektriske anlegget og belysning. Teknisk anlegg med sentralstyring via panel med justering av lys og varme. Bevegelsessensor og lyssettingsscenario kan innstilles via styringspanel i stuen eller ved manuell justering av brytere i de ulike rommene.

### Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3. Det er registrert totalt 8 stk. TG2 og 4 stk. TG3.

#### BYGNINGSDELER MED TG3:

##### VANNLEDNINGER

###### Oppsummering

Vannrør fra byggeåret, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

###### Merknad:

- Iring/drypp lekkasje på samlestock i fordeler skap for bruksvann og rørkoblinger til vannbåren varme.

###### Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

###### Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av rørlegger.

#### VANNBÅREN VARME

##### Oppsummering

Vannbåren varme, tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann.

- Iring/drypp lekkasje på rørkoblinger til vannbåren varme.

###### Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av rørlegger.

#### VÅTROM: BAD

##### Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

##### Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

-Riss/soppdannelser i sillikonfuge i overgang gulv/veg i dusjnisen.

-"bom", manglende dekning/heft av fliselim under en flis ved dørterskel.

-Riss i fuge over dør, utløst spenning, ingen registrert bom.

Ingen behov for tiltak.

-Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

- Avløp under servanter er ikke tilstrekkelig tettet.

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

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

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

###### Anbefalte tiltak overflater

Heve oppbrett av membran i dørterskel.

Re-sillikonere i overgang gulv/vegg i dusjnisen.

Utbedre "bom" i flis med bi-imp eller lignende.

Tett omliggende avløp under servant.

#### VÅTROM: VASKEROM/WC

##### Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

##### Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom

topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasje vann renner ut gjennom døråpning.

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

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

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

Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.

###### Anbefalte tiltak overflater

Heve oppbrett av membran i dørterskel. Montere waterguard.

#### BYGNINGSDELER MED TG2:

##### BALKONG, TERRASSE, PLATTING

###### Oppsummering

Stedvis noe tørkesprekker og avskalling i overflater terrassebord. Slitt overflate terrasse i atrium

Terrassegulv sør er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

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

Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget.

Noe mindre retningsavvik i belegningstein ved entre, ingen behov for tiltak.

###### Anbefalte tiltak

Jevnlig rengjøring/overflatebehandling må påregnes.

Terrassebord i atrium anbefales skiftet.

#### VINDUER OG DØRER

##### Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, varierende stand, noe nedbryting i karm/overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Terrasse dører henger, registrert begynnende råte i nedre del av dørkarm. Tg:3.

-Råte i nedre del av ytterdør i utvendig bod.

-Nedbryting/råte i enkelte glass lister.

Estimert reparasjonskostnad: 30 - 50 000,-

-Registrert gliper i enkelte vindus/dør rammer.

-Stedvis iring i beslag og hengsler påregnelig normalt.

-Svelling i vindus foring på soverom mot atrium, ingen utslag på fukt.

-Skrapemerker på ytterdører og vindu på soverom ved entre, dette skyldes husdyr.

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

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

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

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

Sol skjerming er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av ytterdører og glass lister med skade må påregnes.

#### YTTERVEGGER

Oppsummering

Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret, normal slitasje, stedvis noe mindre tørkesprekker og avskalling i utvendig treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknad:

-Stedvis manglende drengs/ventilering over vinduer, dette fører til kondensering og nedbryting/malingsavskalling.

-Det registreres stedvis råteskader i trekledning i innvendige hjørner. Skyldes trolig manglende behandling av endetetting.

Museband er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Påviste skader anbefales utbedret.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

#### TAKKONSTRUKSJON

Oppsummering

Det registreres svei i takflate/tekking over gang, noe vannansamling.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

#### TAKTEKKING

Oppsummering

Taket er tekket med papp fra antatt byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget, hovedsakelig i hjørner og omliggende sluk.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 -

15 år.

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

Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

#### ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Toppdekker og overflater i bolig i normal god stand iht. alder.

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

Merknader overflater

-Stedvis noe bruksmerker og spenninger i toppdekker, påregnelig normalt.

-Stedvis riss/sprekk i innvendig hjørner, påregnelig normalt ved listefri utførelse.

-Mindre hull i vegg i gang.

-Gulvlister gliper enkelte steder fra toppdekke, dette skyldes krymp i betong, og har oppstått ved oppføring, påregnelig normalt.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt.

legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

#### VÅTROM: BAD

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drengsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Lekkasje i overgang slange/dusjhode i dusjnise.

Begynnende svelling i nedre del av sideplate

innredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes.

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget systerne uten drengsåpning. Skifte pakning i overgang slange/dusjhode.

#### VÅTROM: VASKEROM/WC

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en waterguard i tilknytning til innebygget systerne uten drengsåpning. Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes.

BYGNINGSDELER MED TG-IU (Tilstandsgrad ikke undersøkt):

#### GRUNNMUR OG FUNDAMENT

Oppsummering

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

#### KJØKKEN: HUSEBY - 2022

Oppsummering av avtrekk

Skadet koketopp/avtrekksvifte skiftes foran salg. Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). Tg:2.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ny kontroll ved montering av ny koketopp/avtrekksvifte.

#### VARMESENTRAL

Oppsummering

Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann.

Tilstand satt iht. alder.

#### **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 integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Boligen er tilknyttet Altibox Lyse som leverandør av internett og TV.

Det foreligger en inngått avtale med tilkobling av fiber fra Telenor med en bindingstid på et år fra installasjon. Kjøper må være forberedt på å ta over aktuell avtale 899,-/md. Arbeid med installasjon av ny fiber er forventet høsten/vinteren 24/25.

#### **Parkering**

Oppstillingsplass på egen tomt, samt carport. Montert elbillader i carport.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

#### **Polisenummer**

2316696

#### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Plantegningene vedlagt i denne salgsoppgaven er ment som illustrasjon og kan avvike fra de faktiske forhold.

Boblekar/jacuzzi i atrium og taklamper over spisebord medfølger ikke i handelen.

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.

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Boligen er tilknyttet Lyse som leverandør av fjernvarme.

Vannbåren gulvvarme i hele etasjen.

Balansert ventilasjon.

Er det rom uten fastmonterte varmekilder på visning medfølger det heller ikke i handelen.

#### **Energikarakter**

D

#### **Energifarge**

Grønn

#### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 990 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 16 398

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

Eiendommer i Time kommune betaler årsavgift for vann og kloakk etter forbruk.

Kommunale avgifter og gebyr for 2024 utgjør totalt kr. 16 398,- beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det er montert vannmåler i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og

eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 1 082 330

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 112 853

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **Info formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2022, ifølge skatteetaten.

#### **Andre utgifter**

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

#### **Årlig velavgift**

Kr 1 300

#### **Velforening**

Eivindsholen Vel

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 19, bruksnummer 579 i Time kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

26.02.2010 - Dokumentnr: 149639 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1121 Gnr:19 Bnr:561

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 27.05.2010.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.05.2010.

### Vei, vann og avløp

Offentlig. Kopi av tinglyste avtaler vil bli utlevert ved henvendelse til megler.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, vei og friområde.

Gjeldende reguleringsplan er Plan 0259.06, Reguleringsplan for Eivindsholen, vedtatt 23.06.2009, med tilhørende reguleringsbestemmelser, sist rev. 12.09.2023.

Ifølge informasjon fra kommunen er det kommuneplan for Time Kommune - Trygg og framtidsetta for perioden 2018-2030 som også er gjeldende for eiendommen. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

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

### Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler 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. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i

salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 990 000 Prisantydning

Omkostninger  
10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)  
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)  
174 750 Dokumentavgift  
240 Panteattest kjøper  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument  
500 Tinglysningsgebyr skjøte

175 990 Omkostninger totalt  
186 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
189 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 165 990 Totalpris. inkl. omkostninger  
7 176 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
7 179 190 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 175 990

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og

markedsføringspakke kr 21 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppgaven. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Andreas Rage  
Eiendomsmegler MNEF  
andreas.rage@aktiv.no  
Tlf: 934 94 115

#### **Ansvarlig megler**

Andreas Rage  
Eiendomsmegler MNEF  
andreas.rage@aktiv.no  
Tlf: 934 94 115

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

#### **Salgsoppgavedato**

04.10.2024

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240301	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Else Marie Utsola-Hommelund	Roger Utsola
Gateadresse	
Kong Haakons veg 86	
Poststed	Postnr
BRYNE	4345
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	2316696

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EMU, RU

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja

Initialer selger: EMU, RU

2

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1403240301

#### Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1403240301

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Else Marie Utsola Hommelund	be1b8a350f16148f57dfac4d 2d521c31773b694a	23.09.2024 19:41:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roger Utsola	b203d1c0493894634a88fd d33c918e53f2bb3c03	23.09.2024 19:39:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240301

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

# Kong Haakons veg 86 4345 BRYNE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Atriumshus  
 Byggeår: 2010  
 BRA: 157 m<sup>2</sup>  
 BRA-i: 147 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering





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

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

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

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den 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 etasjeskillere 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/23442>

### 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 rapport sammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Vannrør fra byggeåret, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Merknad:

- Iring/drypp lekkasje på samlestock i fordeler skap for bruksvann og rørkoblinger til vannbåren varme.

Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

##### Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av rørlegger.

Utbedringskostnader: Under 10 000

#### Vannbåren varme

##### Oppsummering

Vannbåren varme, tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann.

- Iring/drypp lekkasje på rørkoblinger til vannbåren varme.

##### Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av rørlegger.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

#### Våtrom: Bad

##### Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

- Riss/soppdannelser i sillikonfuge i overgang gulv/vegg i dusjnisen.

- "bom", manglende dekning/heft av fliselim under en flis ved dørterskel.

- Riss i fuge over dør, utløst spenning, ingen registrert bom.

Ingen behov for tiltak.

- Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

- Avløp under servanter er ikke tilstrekkelig tett.

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

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

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

##### Anbefalte tiltak overflater

Heve oppbrett av membran i dørterskel.

Re-sillikonere i overgang gulv/vegg i dusjnisen.

Utbedre "bom" i flis med bi-imp eller lignende.

Tett omliggende avløp under servant

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

#### Våtrom: Vaskerom/wc

##### Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasje vann renner ut gjennom døråpning.

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

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

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

Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.

##### Anbefalte tiltak overflater

Heve oppbrett av membran i dørterskel. Montere waterguard.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Stedvis noe tørkesprekker og avskalling i overflater terrassebord. Slitt overflate terrasse i atrium

Terrassegulv sør er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

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

Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget.

Noe mindre retningsavvik i belegningstein ved entre, ingen behov for tiltak.

##### Anbefalte tiltak

Jevnlig rengjøring/overflatebehandling må påregnes.

Terrassebord i atrium anbefales skiftet.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, varierende stand, noe nedbrytning i karm/overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Terrasse dører henger, registrert begynnende råte i nedre del av dørkarm. Tg:3.

- Råte i nedre del av ytterdør i utvendig bod.

- Nedbrytning/råte i enkelte glass lister.

Estimert reparasjonskostnad: 30 - 50 000,-

- Registrert gliper i enkelte vindus/dør rammer.

- Stedvis iring i beslag og hengsler påregnelig normalt.

- Svelling i vindus foring på soverom mot atrium, ingen utslag på fukt.

- Skrapemerker på ytterdører og vindu på soverom ved entre, dette skyldes husdyr.

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

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

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

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

Sol skjerming er ikke kontrollert.

#### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.  
Justeringer/smøring anbefales.  
Utskifting av ytterdører og glass lister med skade må påregnes.

## Yttervegger

#### Oppsummering

Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret, normal slitasje, stedvis noe mindre tørkesprekker og avskalling i utvendig treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.  
Merknad:  
-Stedvis manglende drengs/ventilering over vinduer, dette fører til kondensering og nedbryting/malingsavskalling.  
-Det registreres stedvis råteskader i trekledning i innvendige hjørner. Skyldes trolig manglende behandling av endetetting.  
Museband er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.  
-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

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

#### Anbefalte tiltak

Påviste skader anbefales utbedret.  
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

## Takkonstruksjon

#### Oppsummering

Det registreres svei i takflate/tekking over gang, noe vannansamling.

#### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

## Taktekking

#### Oppsummering

Taket er tekket med papp fra antatt byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget, hovedsakelig i hjørner og omliggende sluk.  
Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.  
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

#### Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

## Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.  
Toppdekker og overflater i bolig i normal god stand iht. alder.  
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

#### Merknader overflater

-Stedvis noe bruksmerker og spenninger i toppdekker, påregnelig normalt.  
-Stedvis riss/sprekk i innvendig hjørner, påregnelig normalt ved listefri utførelse.  
-Mindre hull i vegg i gang.  
-Gulvliister gliper enkelte steder fra toppdekke, dette skyldes krymp i betong, og har oppstått ved oppføring, påregnelig normalt.

#### Anbefalte tiltak

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

## Våtrom: Bad

#### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drengsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.  
Lekkasje i overgang slange/dusjhode i dusjnise.  
Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.  
Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengsåpning.  
Skifte pakning i overgang slange/dusjhode.

## Våtrom: Vaskerom/wc

#### Oppsummering av sanitærutstyr

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

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengsåpning.  
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

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

## Kjøkken: Huseby - 2022

#### Oppsummering av avtrekk

Skadet koketopp/avtrekksvifte skiftes foran salg.  
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). Tg:2.

#### Anbefalte tiltak avtrekk

Ny kontroll ved montering av ny koketopp/avtrekksvifte.

## Varmesentral

#### Oppsummering

Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann.  
Tilstand satt iht. alder.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 24.9.2024  
Rapportdato: 25.9.2024

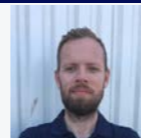
### Hjemmelshavere

Navn: Else Marie Utsola-Hommeland  
Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Navn: Roger Utsola  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kåre Vatland  
Telefon: 902 97 450  
Firma: Duo Takst AS  
Epost: KV@DUOTAKST.NO  
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne



#### Om bygningssakkyndig:

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

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

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

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringdagen.

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Kong Haakons veg 86, 4345 Bryne  
Kommunenr: 1121  
Gårdsnr: 19  
Bruksnr: 579  
Festenr:  
Seksjonsnr:  
Andelsnr:  
Leilighetsnr:  
Byggeår: 2010 - lht. eiendomsverdi  
Bolitgtype: Atriumshus

#### Generell beskrivelse av boligen:

Atriumshus i rekke som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler. Flatt tak i antatt tre som er tekket med papp. Takrenner/nedløp i aluminium. Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder. Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, og normal brukslitasje.

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

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Atriumshus i rekke

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	157	147	10	0	41
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>157</b>	<b>147</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>41</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	147	133	14	Entre/gang, 2 soverom, bad, vaskerom/wc, gang og stue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	2 garderober, og bod/teknisk rom. - BRA-i (internt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>147</b>	<b>133</b>	<b>14</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.  
Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming.

Terrasse sør - 23 m2 - TBA  
Utvendig bod sør - 3 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)  
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Terrasse atrium - 18 m2 - TBA  
Utvendig bod nord - 7 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)  
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Carport - 19 m2  
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
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?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-1</b>
Antatt normal slitasje drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Normal tid før vedlikehold av dreneringssystem med dreneringsledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av dreneringssystem med dreneringsledninger er 20 - 60 år.	
Terreng omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom	
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.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-IU</b>
Utvendig over bakken er ringmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.	

## 6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Stedvis noe tørkesprekker og avskalling i overflater terrassebord. Slitt overflate terrasse i atrium. Terrassegulv sør er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget. Noe mindre retningsavvik i belegningstein ved entre, ingen behov for tiltak.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig rengjøring/overflatebehandling må påregnes. Terrassebord i atrium anbefales skiftet.

## 6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det oppstå lekkasje i overgang yttervegg/vindu i gang mot atrium i 2024. Skadeårsak og følgeskade i foringer ble utbedret i regi av forsikringsselskap. Eier opplyser at det har blitt skiftet enkelte glasslister i senere tid.	
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?	Ja

### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører fra byggeåret, varierende stand, noe nedbrytning i karm/overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Terrasse dører henger, registrert begynnende råte i nedre del av dørkarm. Tg:3.
- Råte i nedre del av ytterdør i utvendig bod.
- Nedbrytning/råte i enkelte glass lister.
- Estimert reparasjonskostnad: 30 - 50 000,-
- Registrert gliper i enkelte vindus/dør rammer.
- Stedvis iring i beslag og hengsler påregnelig normalt.
- Svelling i vindus foring på soverom mot atrium, ingen utslag på fukt.
- Skrapemerker på ytterdører og vindu på soverom ved entre, dette skyldes husdyr.

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

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.  
Justeringer/smøring anbefales.  
Utskifting av ytterdører og glass lister med skade må påregnes.

## 6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at enkelte bord har blitt skiftet i senere tid.	
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?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret, normal slitasje, stedvis noe mindre tørkesprekker og avskalling i utvendig treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.</p> <p>Merknad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Stedvis manglende drengs/ventilering over vinduer, dette fører til kondensering og nedbryting/malingsavskalling.</li> <li>-Det registreres stedvis råteskader i trekledning i innvendige hjørner. Skyldes trolig manglende behandling av endetetting.</li> <li>Museband er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.</li> <li>-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.</li> </ul> <p>Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Påviste skader anbefales utbedret.</p> <p>Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.</p>	

## 6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-1</b>
<p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.</p> <p>Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.</p>	

## 6.7 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
<p>Takrenner og nedløp av aluminium, normal slitasje.</p> <p>Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.</p>	

## 6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	På tak
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Nei
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres svei i takflate/tekking over gang, noe vannansamling.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.	

## 6.9 Taktekking

Type tekking	Papp
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
<p>Taket er tekket med papp fra antatt byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget, hovedsakelig i hjørner og omliggende sluk.</p> <p>Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.</p>	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

**6.10 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type	Støpt gulv på grunn
<p>Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved atrium.          Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved entre.          Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv i stue del.</p>	

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

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-2**

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.  
 Toppdekker og overflater i bolig i normal god stand iht. alder.  
 Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

**Merknader overflater**

- Stedvis noe bruksmerker og spenninger i toppdekker, påregnelig normalt.
- Stedvis riss/sprekk i innvendig hjørner, påregnelig normalt ved listefri utførelse.
- Mindre hull i vegg i gang.
- Gulvlister gliper enkelte steder fra toppdekke, dette skyldes krymp i betong, og har oppstått ved oppføring, påregnelig normalt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

**6.11 Kjøkken: Huseby - 2022****Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-1**

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og benkeplate av granitt. Integreert hvitevarer.  
 Innredningen fremstår i god stand, mindre brukslitasje registrert.

**Generell info:**

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glier fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.  
 Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

**Avtrekk**

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-IU**

Skadet koketopp/avtrekksvifte skiftes foran salg.  
 Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). Tg:2.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Ny kontroll ved montering av ny koketopp/avtrekksvifte.

**6.12 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

**6.13 Avløpsrør**

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Ja

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



Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Avløpsrør fra byggeåret, ingen registrerte avvik på synlig opplegg. Merknad:</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p>	

## 6.14 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger	TG-3
<p>Vannrør fra byggeåret, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Merknad: - Iring/drypp lekkasje på samlestock i fordeler skap for bruksvann og rørkoblinger til vannbåren varme.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Nærmere kontroll/utbedring av rørlegger.	

Utbedringskostnader	Under 10 000
---------------------	--------------

## 6.15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ei-bil lader montert i 2022.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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 sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1
<p>Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, samsvarserklæring fremlagt. Merknad: Koblingsboks på teknisk rom er tilstrekkelig sikret.</p> <p>Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.</p>	

## 6.16 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Ja
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-3</b>
Vannbåren varme, tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann. - Iring/drypp lekkasje på rørkoblinger til vannbåren varme.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Nærmere kontroll/utbedring av rørløp.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.17 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-IU</b>
Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann. Tilstand satt iht. alder.	

## 6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert. Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.	

## 6.19 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, badekar og servanter i innredning. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv. Ca 18 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj. Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist under badekar. Ca 12 mm sillikonert dørterkel. Synlig oppbrett av membran ved dørlist.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-3
<p>Flislagte overflater i normal stand iht. alder.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.</li> <li>Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.</li> <li>Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.</li> <li>-Riss/soppdannelse i sillikonfuge i overgang gulv/vegg i dusjnisen.</li> <li>-"bom", manglende dekning/heft av fliselim under en flis ved dørterskel.</li> <li>-Riss i fuge over dør, utløst spenning, ingen registrert bom.</li> <li>Ingen behov for tiltak.</li> <li>-Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.</li> <li>- Avløp under servanter er ikke tilstrekkelig tettet.</li> </ul> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
<p>Heve oppbrett av membran i dørterskel.</p> <p>Re-sillikonere i overgang gulv/vegg i dusjnisen.</p> <p>Utbedre "bom" i flis med bi-imp eller lignende.</p> <p>Tett omliggende avløp under servant</p>	
Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

#### Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen spesielle merknader på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring.	

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, badekar og servanter i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
<p>Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.</p> <p>Lekkasje i overgang slange/dusjhode i dusjnise.</p> <p>Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.</p>	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
<p>Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.</p> <p>Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drenering.</p> <p>Skifte pakning i overgang slange/dusjhode.</p>	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredsstillende avtrekk ved enkel test.	

#### Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-1
Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Ingen registrert bom eller riss. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.	

#### Dokumentasjon

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

## 6.20 Våtrom: Vaskerom/wc

#### Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Flis på gulv, sokkel flis og malt glass fiberstrier på vegg.</p> <p>Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask i innredning, fordeler skap for vann, vegg hengt toalett, stoppekran og vannmåler.</p> <p>Mekanisk avtrekk.</p> <p>Varme i gulv.</p> <p>Ca 13 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.</p> <p>Ca 10mm fall fra gulv ved dør til topp gulv ved slukrist.</p> <p>8-12 mm sillikonert dørterskel, synlig oppbrett av membran ved dørister.</p>	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utslagsvask og innredning montert i senere tid.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-3</b>
<p>Overflater i normal stand iht. alder.  Merknader:  -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.  Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.  Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasje vann renner ut gjennom døråpning.</p> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.  Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.  Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.  Normal tid før maling av glassfiberbeveg, malt er 8 - 16 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Heve oppbrett av membran i dørterskel. Montere waterguard.	
<b>Utbedringskostnader overflater</b>	<b>Under 10 000</b>

#### Membran, tettesjikt og sluk

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

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Ingen spesielle merknader på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring.	

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask i innredning, fordeler skap for vann, vegg hengt toalett, stoppekran og vannmåler.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
Det bør vurderes å etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drenering. Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Tilfredsstillende avtrekk ved enkel test.	

#### Fuktmåling

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

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsone. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt mot våtsone uten å påvise avvik.	

#### Dokumentasjon

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

## 6.21 Øvrig: Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører med profilert hvit utførelse. - Scanflex  
Normal brukslitasje i overflater og låskasser.  
Merknader:  
-Dør til teknisk rom ikke montert på befaringsdagen.

## 6.22 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Trapp

Tilgjengelighet

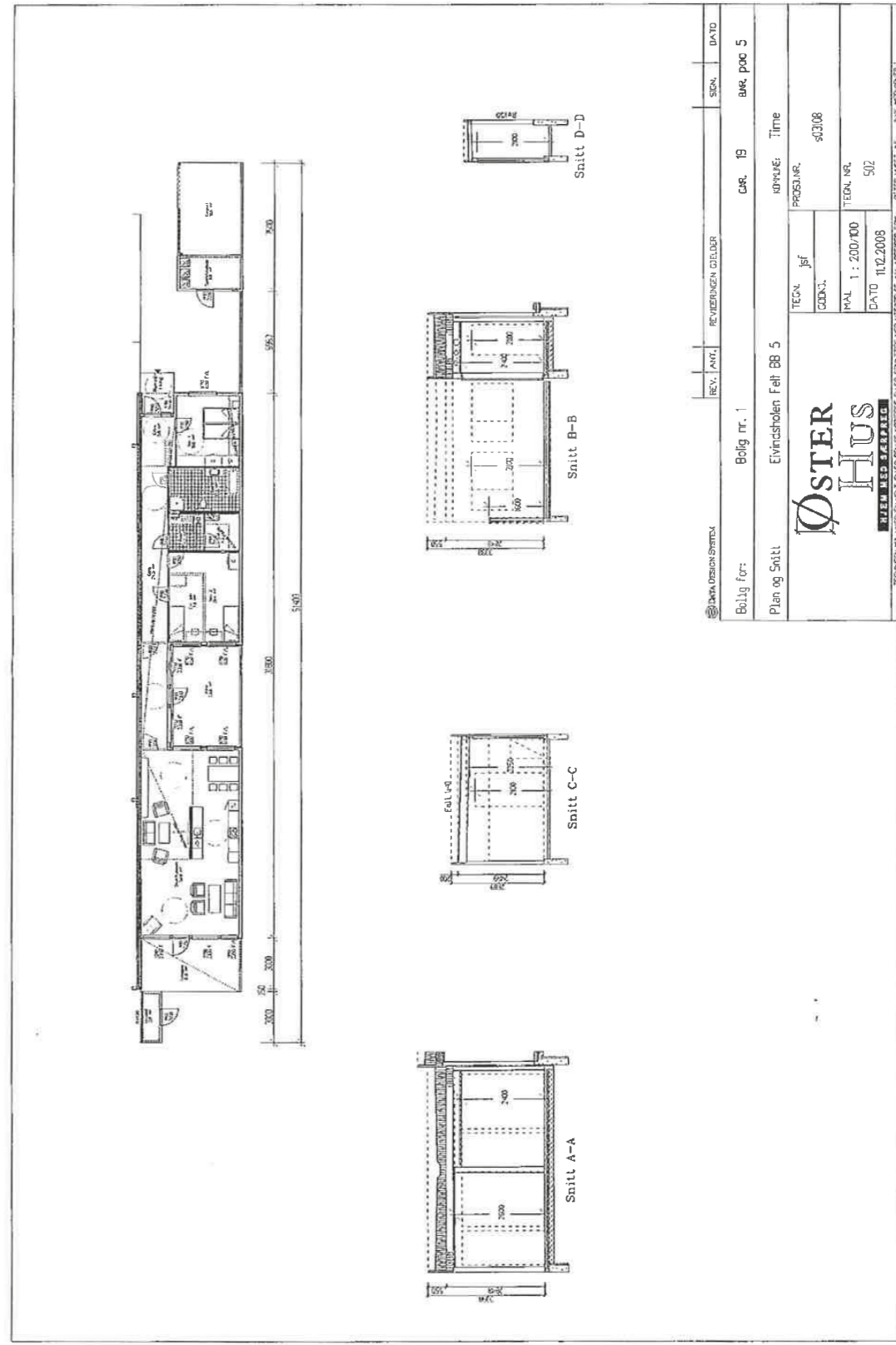
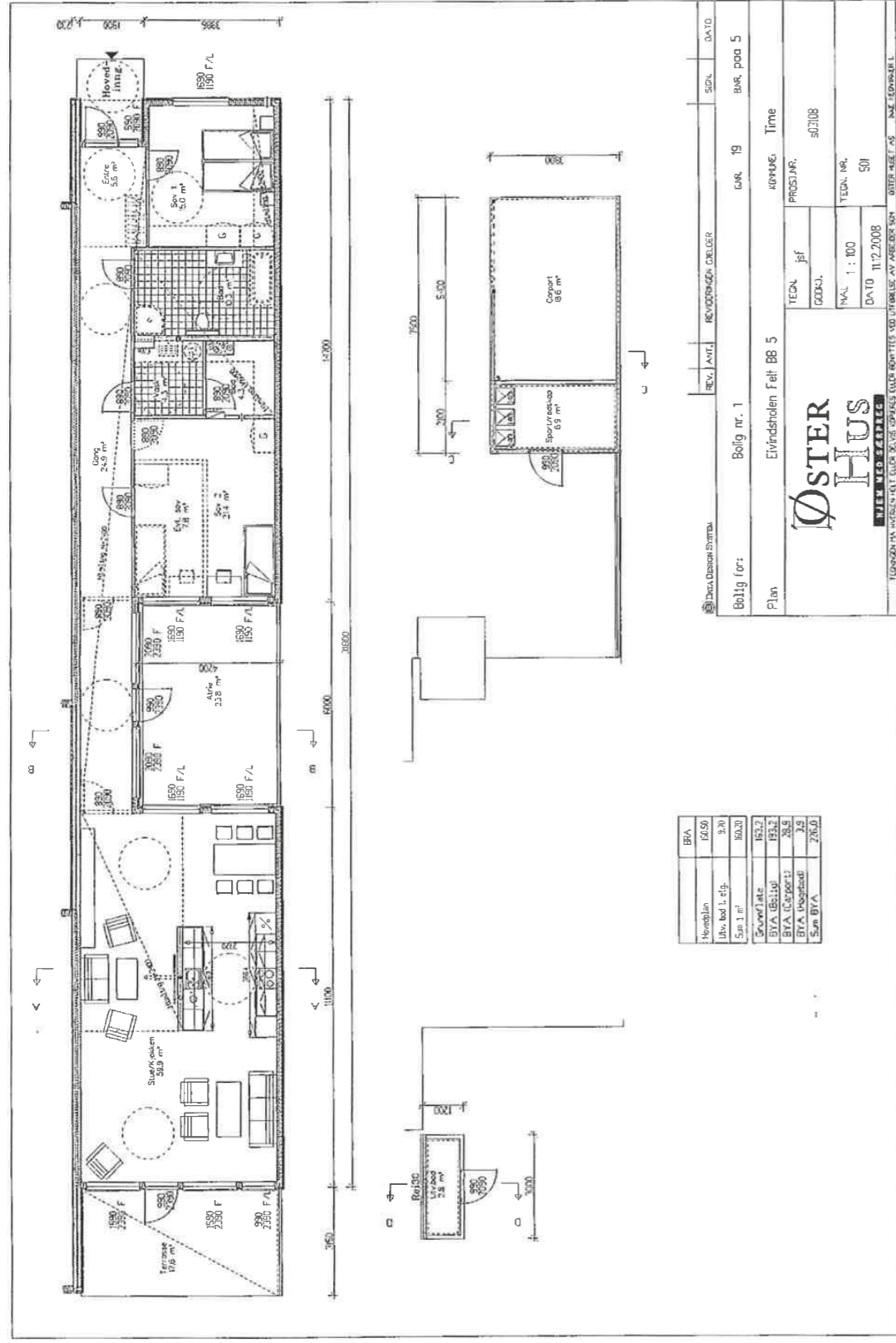
Ikke relevant

## 6.29 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant











Øster Hus AS  
Høylandsgate 4

4306 SANDNES

**Gnr. 19 bnr. 561, Kong Haakons veg 84, 86, 88, 90 og 92, Bryne. Øster Hus AS:  
Ferdigattest for 5 rekkehus med carport (BB5)**

Vi viser til Dykkar oppmoding om ferdigattest som vart motteken den [mottatt 30.4.2010 og til godkjent byggeløyve i sak 098/09 datert 25.3.2009.

**Det vert gitt ferdigattest for 5 stk. rekkehus på gnr. 19 bnr. 561, Kong Haakons veg 84, 86, 88, 90 og 92, Bryne, jf § 99 nr 1 i plan- og bygningslova.**

Øster Hus AS har som ansvarleg søkjar innsendt kontrolldokumentasjon frå alle kontrollansvarlege føretak for utføring. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sette for løyve og krav i samsvar med plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld. Bruksendring krev særskild løyve, jf § 93 i plan- og bygningslova.

Tiltakshavar må gi melding til Brannvesenet når eldstad er montert.

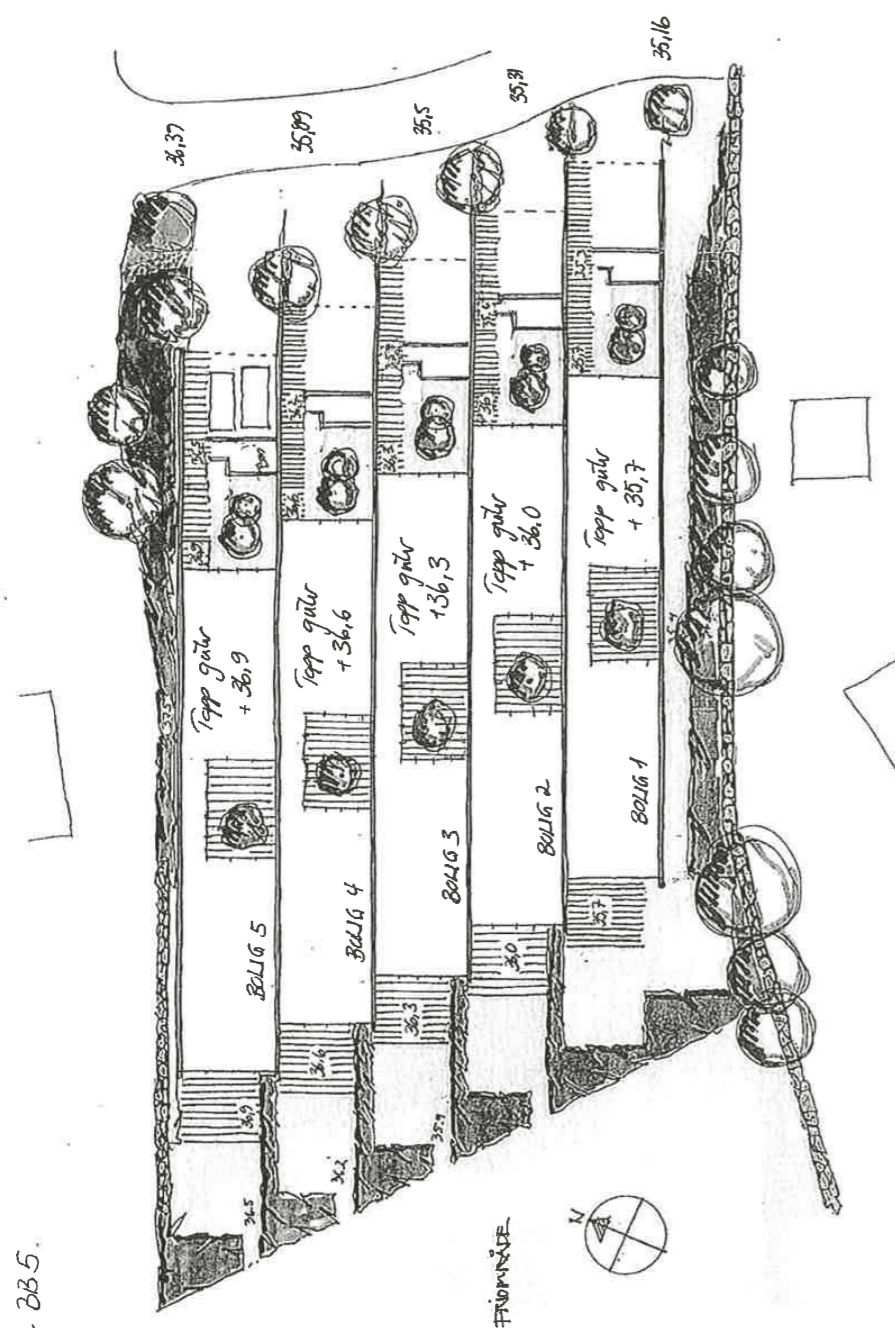
For rådmannen i Time

Trygve Valen  
leiar plan og forvaltning

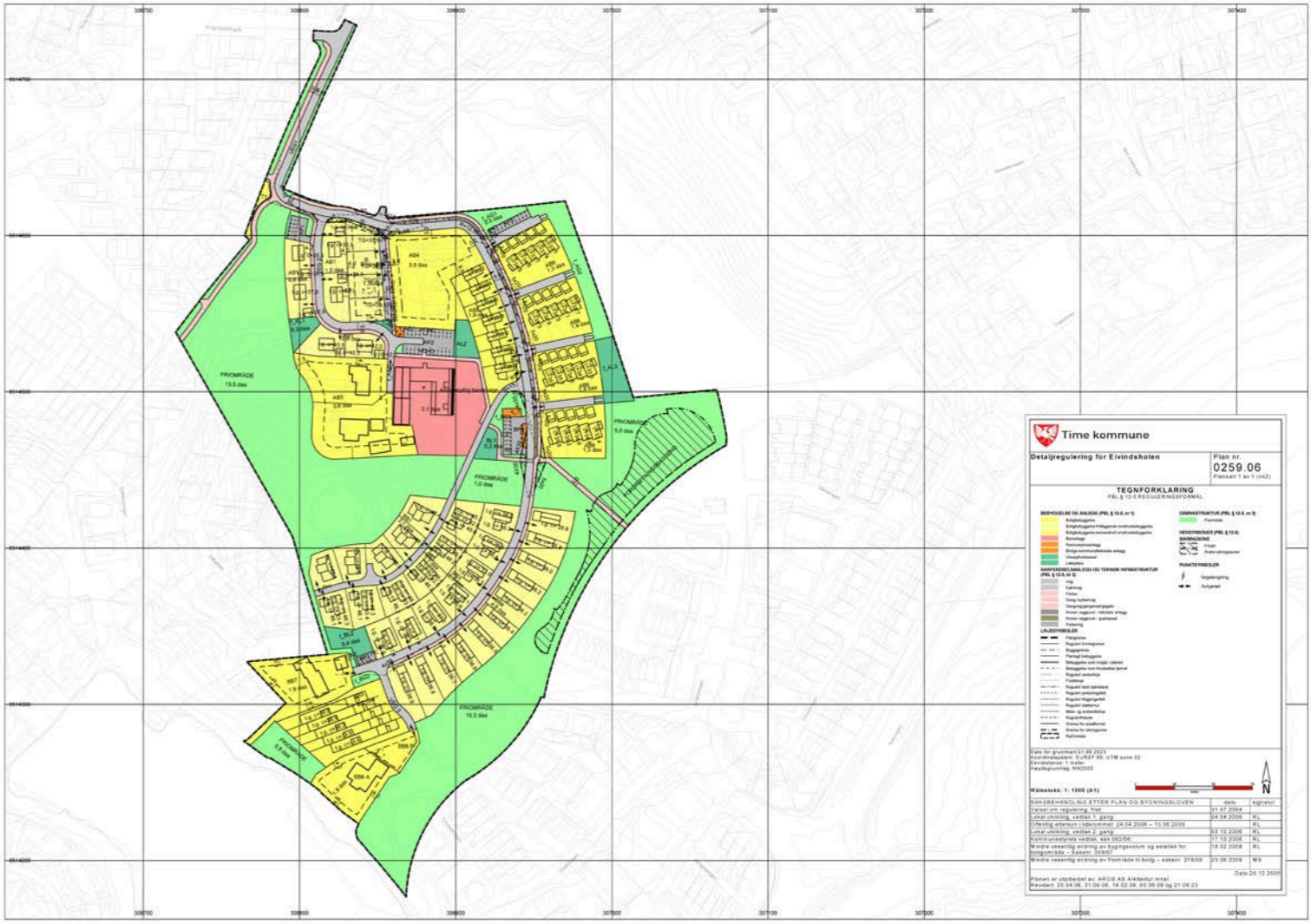
Nedzad Suljanovic  
saksbehandlar

Kopi til:

- Olav Øgaard og Kirsten Jæger Fjetland, Spødarbakken 14, 4340 Bryne
- Kjell Dønnessen, Kjærholen 9, 4306 Sandnes
- Åge Martinus og Aud Kirsti Haldorsen, Bispevegen 5, 4340 Bryne
- Torgeir Eide og Ingrid Birkeland, Kong Haakons veg 7, leil. 7, 4340 Bryne
- Åsmund og Turid Norheim, Kjelabrotet 3, 4340 Bryne



 Time kommune	<b>KARTUTSNITT</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 579	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Kong Haakons veg 86 4345 BRYNE				
Annen info:						



# Nabolagsprofil

Kong Haakons veg 86 - Nabolaget Rosseland sør - vurdert av 47 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Rosselandsvegen Linje 50, 53, 56, N94	18 min	1.3 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	25 min	1.9 km
Stavanger Sola	31 min	

## Skoler

Rosseland skule (1-7 kl.) 558 elever, 28 klasser	13 min	0.9 km
Bryne skule (1-7 kl.) 475 elever, 25 klasser	7 min	2.8 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 320 elever, 25 klasser	8 min	2.8 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 393 elever, 26 klasser	8 min	3.2 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	22 min	1.6 km
Tryggheim videregående skole 435 elever, 22 klasser	16 min	11 km

«Nær butikker, tog, buss osv. :)»

Sitat fra en lokalkjent

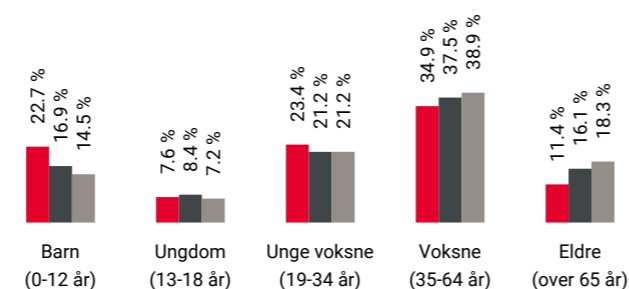


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100

Naboskapet  
Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	8 min	0.6 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 98 barn	15 min	1.1 km
Maurtuå barnehage (0-5 år) 55 barn	20 min	1.5 km

## Dagligvare

Kiwi Rosseland PostNord	16 min	1.2 km
Spar Bryne	22 min	

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Støynivået  
Lite støynivå 88/100

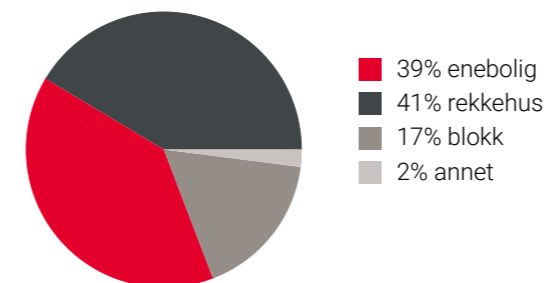
Gateparkering  
Lett 88/100

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 87/100

## Sport

Eivindsholen - ballbane Ballspill	0.1 km
Jærtun lutherske friskole ballbinge Ballspill	9 min 0.6 km
Club Athletic	10 min
EVO Bryne	22 min

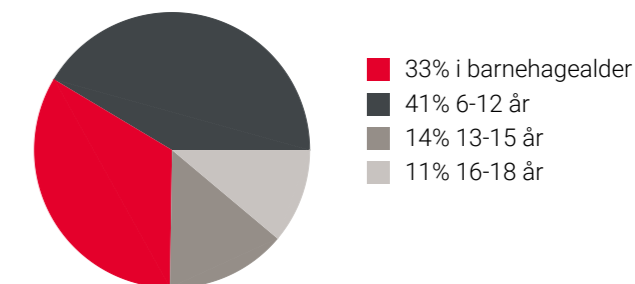
## Boligmasse



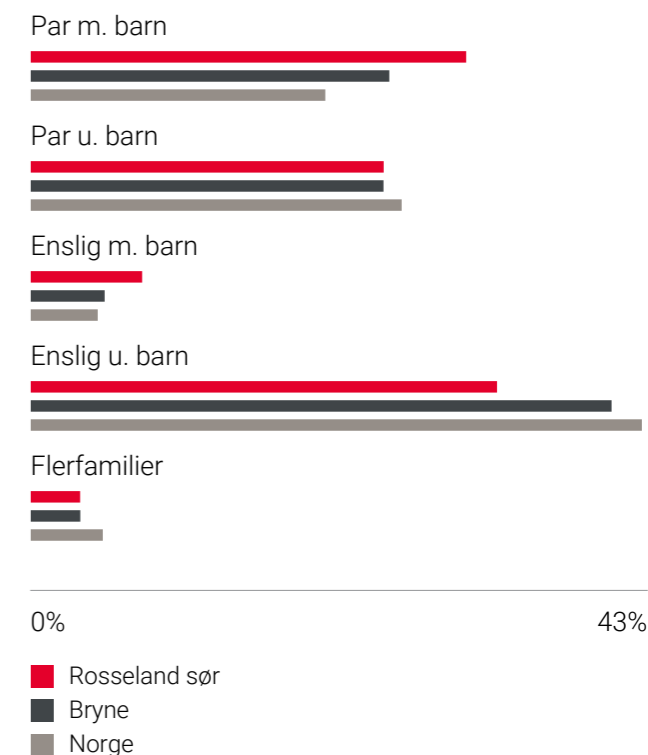
## Varer/Tjenester

Blå på Bryne	7 min
Apotek 1 Viben	22 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

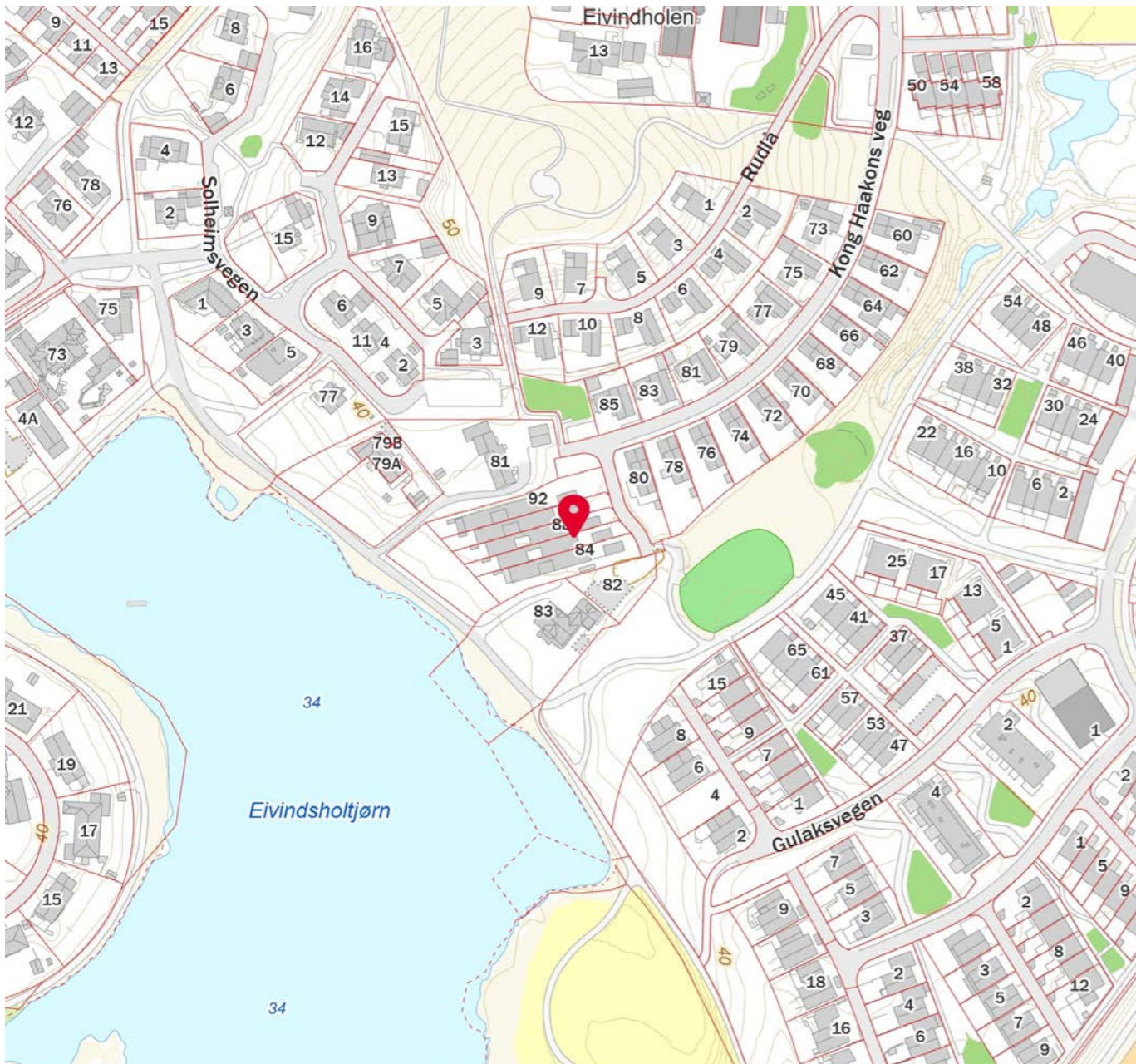


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



## 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 eignedom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

## Egenandel

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

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

## Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

## Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

## Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Kong Haakons veg 86  
4345 BRYNE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Jæren  
**Saksbehandler:** Andreas Rage

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 934 94 115  
**E-post:** andreas.rage@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre