



aktiv.

Storenubben 30, 4344 BRYNE

**Innholdsrik enebolig
Godkjent sokkelleilighet
Dobbel garasje**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 46 59 59 69

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 190 000,-
Omkostn.: Kr 181 100,-
Total ink omk.: Kr 7 371 100,-
Selger: Målfrid Madland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 304/383 kvm
Tomtstr.: 769.9 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 121
Oppdragsnr.: 1403250305

Innholdsrik og romslig enebolig i barnevennlig område, med kort avstand til Bryne sentrum.

Velkommen til Storenubben 30!

Innhold:

Underetasje: Gang, kontor og vaskerom.

Underetasje sokkelleilighet: Entré/gang, soverom, stue/spisestue/
kjøkken og bad/vaskerom.

1. etasje: Entré/gang, wc, soverom, bad/vaskerom, stue/spisestue,
kjøkken og bi-inngang.

2. etasje: Gang, 3 soverom, stue og bad.

Inneglasset hagestue på 14 kvm.

Dobbel garasje med stort lagringsloft.

Kort fortalt:

- Innholdsrik enebolig med sokkelleilighet
- Dobbel garasje
- Pent uteområde med gode solforhold
- Hagestue og utsikt
- Nærhet til Bryne sentrum
- Ende av blindvei
- Barnevennlig beliggenhet
- Praktisk planløsning og god oppbevaringsplass

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	60
Tilstandsrapport	65
Nabolagsprofil	121
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 304 m²

BRA - e: 65 m²

BRA - b: 14 m²

BRA totalt: 383 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 33 m² Gang, bod, kontor og vaskerom.

BRA-i: 70 m² Utleiedel i sokkel: Entré/gang, soverom, stue/spisestue/kjøkken og bad/vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 124 m² Entré/gang, wc, soverom, bad, stue/spisestue, kjøkken og bi-inngang/vaskerom.

BRA-e: 45 m² Garasje.

BRA-b: 14 m² Inneglasset balkong.

2. etasje

BRA-i: 77 m² Gang, 3 soverom, stue og bad.

BRA-e: 20 m² Garasjeloft

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle.

2. etasje

Balkong vest - 5 m² - TBA

Balkong sør - 5 m² - TBA

1. etasje

Balkong sør - 15 m² - TBA

Innglasset balkong - 14 m 2 - BRA-b

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

769.9 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet uteområde med plen, beplantning og terrasse.

Beliggenhet

Boligen ligger flott til i ende av blindvei.

Eiendommen ligger i etablerte omgivelser med nærhet til sentrumskjernen, nydelige friarealer og turområder. Kort vei til flere rekreasjonsområder som Sandtangen, Frøylandsvatnet med den nye bruene Midgardsormen og Fritz Røedparken. Her finner man blant annet turløyper i ulike lengder, lysløyper og grusveier tilpasset de fleste.

For den aktive familie er det et bredt utvalg av gode sport- og fritidstilbud i gangavstand til idrettsanleggene som Bryne FK, Bryne Håndball, Bryne svømmeklubb, Bryne Friidrett og treningssentrene Evo, Robust og Sats. Bryne har et godt kollektivtransporttilbud med gode tog- og bussforbindelser mot nord og sør som er raskt tilgjengelig med gåavstand fra eiendommen.

Boligen ligger også flott til med tanke på gode skole- og barnehagetilbud med blant annet nærhet til Spødarbakken barnehage, Austbø barnehage, Ree barnehage. Bryne skule, Bryne Ungdomsskule og Bryne Vidaregåande skule ligger med umiddelbar avstand fra eiendommen.

Bryne kan videre tilby et spennende spekter av ulike butikker, spisesteder og servicetilbud. Det er kort avstand ned til det populære kjøpesenteret M44 som blant annet kan tilby dagligvarehandel, apotek, bokhandler, kaféer, vinmonopol og shopping. I tillegg er heller ikke avstanden lang til den sjarmerende Storgata med ulike butikker, kino, bar- og kafétilbud og restauranter.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veietablert boligområde bestående av eneboliger.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport: Generell beskrivelse av boligen: Enebolig som er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler. Tre bjelkelag og stedstøpt betongdekke mellom etasjer. Valmet saltak i tre som er tekket med glasert teglstein. Takrenner/nedløp i plast. Vinduer og dører med isolerglass. Bygningen med varierende alder og stand, stedvis oppgradert innvendig og utvendig i senere tid. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje. Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgradert på kortere sikt. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

Konferer med med selger for nærmere informasjon.

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

Innhold

Underetasje: Gang, bod, kontor og vaskerom.

Underetasje utleiedel i sokkel: Entré/gang, soverom, stue/spisestue/kjøkken og bad/vaskerom.

1. etasje: Entré/gang, wc, soverom, bad, stue/spisestue, kjøkken og bi-inngang.

2. etasje: Gang, 3 soverom, stue og bad.

Inneglasset hagestue på 14 kvm.

Dobbel garasje med stort lagringsloft.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering:

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

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

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

Grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/ regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon.

Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, lht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak:

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Avdekke grunnmursplast, montere klemlist.

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

Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Enkelte stag er ikke ipusset.

Rom under terreng

Oppsummering:

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

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

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

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

Ved fremtidig oppgradering anbefales plast fjernet.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Balkong er tekket med glassfiber. Glassfiber er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid.

Stedvis manglende fall til avløp, noe vannansamling på tekket på befaringsdagen. Ingen registrert følgeskade.

Noe ujevn vinyllaminat i innglasset balkong.

Anbefalte tiltak:

Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert/skiftet i senere tid.

Merknader:

- Registrert noe nedbrytning/tørkesprekker/krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, overflater oppmalt i 2023.

- Kondensering/avskalling i enkelte vindu/dørkarm, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

- Ytterdør bi-inngang og kjellerdør tilslutter karm skjevt, dette fører til luftlekkasje. Fare for kondensering ved manglende tetthet.

- Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.

- Enkelte vinduer og dører tar i karm og behøver småjusteringer.

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak:

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.

Stedvis smøring av hengsler og beslag.

Enkelte vinduer behøver småjustering.

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

Yttervegger

Oppsummering:

Utvendig kledning fra byggeåret, stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i treverk som er mye utsatt for sol og fuktighet, god stand iht. alder.

Merknader:

- Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på fasader.
 - Korrodering i musetetting, stedvis manglende musetetting.
 - Manglende ventilkappe under karnapp vest.
- 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:

- Supplere musetetting.
- Jevnlig rengjøring og overflatebehandling av kledning må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Det er ikke montert loftsluke til kaldt loft, anbefaler montering for å kunne føre jevnlig kontroll mot utettheter.

Synlig plast i yttertak kott er stedvis ikke tilstrekkelig klemmt, dette kan føre til kondensering ved bruksendring av bolig.

Registrert vannmerker i yttertak/vegg i kott, soverom vest, samt underliggende himling på kjøkken 1. etasje.

Eier opplyser at dette oppstår ved oppføring av bolig og ble utbedret fortløpende. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Registrert vannmerker på drager og vegg plate i trapp. Eier opplyser at dette også oppstår ved oppføring av bolig og har blitt utbedret. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Generell info:

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

kondensering.

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

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

Anbefalte tiltak:

- Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.
- Klemme/teipe diffusjonsplast mot yttertak i kott.

Renner og nedløp

Oppsummering:

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

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

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

Takkonstruksjon

Oppsummering:

Det er ikke montert loftsluke, lufting innvendig er ikke kontrollert.

Manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering, ingen registrert følgeskade på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak:

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering, da spesielt ift. en bruksendring av bolig.

Taktekking

Oppsummering:

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med stedvis noe krakerlig, bruksmerker og mose i toppbelegget.

Merknad:

-Registrert stedvis sprekke i bly i overgang tak/vegg, ingen registrerte følgeskader på befaringsdagen.

Anbefales utbedret for å hindre lekkasje.

-Stedvis noe avskalling i plastbelagt sløysrenner, påregnelig normalt ift. alder.

-Ikke synlig fugletetting ved takfot.

-Enkelte taksteins synes skiftet.

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

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

Anbefalte tiltak:

Utbedre skadet bly i overgang tak/vegg.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe brukslitajse og spenninger i overflater, påregnelig normalt iht. alder.

Merknader:

-Stedvis gliper, svelling, bruksmerker i laminat gulv i sokkeletasje.

-Stedvis "bom" hulrom i gulv fliser i gang kjeller, gulv bi-inngang i hoveddel.

-Svinnriss i synlig betong i vaskerom hoveddel, påregnelig normalt.

-Normale bruksmerker, krakelering og ujevnheter i tapet.

-Ukjent isolasjon lag tilknyttet karnapp, mangelfull isolering kan føre til kuldebro og kondensskader. Ingen registrerte skader på befaringsdagen.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-20 mm avvik på total planhet i bolig.

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

Anbefalte tiltak:

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

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

Kjøkken: Hoveddel

Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og laminert benkeplate. Oppgradert i overflater i 2012.

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

Merknad:

-Stedvis "bom" i flis, riss i fuge i flislagt vegg over benk.

-Ujevnheter i skjøt benkeplate.

-Enkelte fronter behøver justering.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Kjøkken: Sokkelleilighet

Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate.

Stedvis noe bruksmerker og svellinger i overflater.

Merknad:

-Leietaker opplyser at svelling/skade i bunnplate under vaskekum skyldes mindre lekkasje fra avløpsrør, denne skal være utbedret av leietaker. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Toalettrom: 1 .etasje

Oppsummering:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

Ellers ingen spesielle merknader utover normal slitasje.

Anbefalte tiltak:

Nærmere kontroll/utbedring av flottør.

Trapp

Oppsummering:

Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis noe brukslitasje og spenninger i trinn, påregnelig normalt iht. alder.

Åpninger i rekkverket er stedvis over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Avløpsrør

Oppsummering:

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

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

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/ etasjeskille.

Anbefalte tiltak:

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

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

Vannledninger

Oppsummering:

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

-Ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasjer.

-Stoppekraner anbefales merket.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Anbefalte tiltak:

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

Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering:

Elektriske anlegget fra byggeåret..

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

El-kontroll opplyst utført, ikke kontrollert.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Varmtvannsbereder:

Sokkelleilighet

Oppsummering:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Det registreres drypplekkasje fra bereder.
Manglende fast tilkobling.

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

Anbefalte tiltak:
Iht. alder og påpekte merknader anbefales bereder skiftet.
Montere fast tilkobling iht. dagens krav.

Varmtvannsbereder: Vaskerom hoveddel
Oppsummering:
Bereder fra 2009, ingen spesielle merknader utover manglende fast tilkobling.

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

Anbefalte tiltak:
Montere fast tilkobling iht. dagens krav.

Ventilasjon
Oppsummering:
Bygningen har nyere balansert ventilasjon i øvre etasjer i hoveddel og naturlig ventilasjon i underetasje og kjellerdel.
Kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).
Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt i alle rom.

Anbefalte tiltak:
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilerings.
Mekanisk ventilerings i underetasjen.

Våtrom: Underetasje leilighet - Bad/vaskerom
Oppsummering av overflater:
Overflate i normal stand iht. alder.
Merknader:
-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.

- Synlig skruer omliggende dørlist.
- Stedvis "bom", hulrom under gulvfliser.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

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:

Nærmere kontroll/utbedring av membran i dørterskel.

Oppsummering av ventilasjon:

Mekanisk avtrekk fungerte ikke på befaringsdagen.

Naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Manglende tilluftspalte.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Opprette mekanisk ventilering, samt til luft.

Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater:

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vindus konstruksjonen.

-Fall til dusjkabinett/badekar er mindre en referansenivået, funksjon ivaretatt med oppbrett av membran i dørterskel.

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 utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til

klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Toalett trekker, mulig luft i systemet, anbefaler nærmere kontroll.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard tilknyttet innebygget systerne.

Forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak

Oppsummering:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering:

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

Belegg i våtsone og innredning oppgradert i 2012.

Flis på gulv, sokkeflis og våtromstapet på vegg, med belegg på vegg i dusjnisen.

Utstyr: Dusjnise, toalett, og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk, ok.

Varmekabler i gulv.

Merknader:

-Fall til sluk er mindre en referansenivået, samt sokkel til dusjnise danner sperre til sluk.

-Det er ikke synlig membran i dørterskel, trolig er det benyttet primer som normalt ved oppføringstidspunktet. Primer tilfredsstiller ikke dagen krav til tetthet.

-Sprekk i flis ved dør, stedvis "bom"/hulrom under flis.

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

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone, ingen registrert fukt. Det ble derimot registrert eldre

vannmerker, trolig fra tidligere utetthet/før montering av belegg.

-Stedvis riss sveiset belegg.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, dette øker faren for fuktskade ved vannsøl eller lekkasje.

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

Anbefalte tiltak:

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, anbefaler montering dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Våtrom: Underetasje leilighet - Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Det er ikke benyttet tilstrekkelig tetting/mansjett omliggende vannuttak, dette øker faren for fuktskade ved vannsøl eller lekkasje.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende rørgjennomføringer.

Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.

Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, dette øker faren for fuktskade ved vannsøl eller lekkasje.

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Tette omliggende vannuttak/avløpsrør under servant.

Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.

Våtrom: Kjeller - Vaskerom

Oppsummering:

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

Ubehandlet gulv i betong, malt glass fiberstrier på vegg.

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

Naturlig avtrekk.

Ca 32 mm fall fra topp sluk til gulv ved dør gang.

-Hulltaking er ikke foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone grunnet tilkomst.

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

Merknader:

-Våtrom har ikke membran, og tilfredsstiller da ikke våtrommets krav til tetthet.

-Naturlig avtrekk, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av våtrommet.

-Svinnriss i stedstøpt gulv.

Anbefalte tiltak:

Våtrom tilfredsstiller ikke dagen krav til tetthet, anbefaler opprettes mekanisk ventilering, samt monteres av vannsensor i påventer av en oppgradering.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Komfyr på kjøkken hovedetasje medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Selger bruker Jæren kabelnett. Det er lagt inn fiber/altibox til husvegg.

Parkering

Parkering på egen tomt, samt i dobbel garasje.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

- Varmepumpe i stue sokkelleilighet og stue hovedetasje.
- Varmekabler på bad i første etasje og sokkelleilighet.
- Ildsted i stue i hovedetasje og loftstue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 190 000

Kommunale avgifter

Kr 16 032

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet er fordelt på to terminar. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiing. Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2024, totalt kr 16 032,- Avgift for 1.termin 2025 på kr 6 128,- Avgift for 2.termin 2025 på kr.

Formuesverdi primær

Kr 1 549 421

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 197 683

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 121 i Time kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dokumentnr. 5885 - Tinglyst 19.06.1987 - Bestemmelse om gjerde

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt innflyttingsløyve 08.06.1988.

Det er gitt ferdigattest på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 29.08.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.06.1988.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan: Plan 0054.01 Storenubben Formål: Bustad, veg Vedtaksdato: 19.06.1991.

Eiendommen grenser mot område regulert og brukt til Næring.

Tomt på nordside gnr. 4 bnr. 8 er regulert til boligformål. Det er ikke kjente planer om bygging.

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

Adgang til utleie

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

Eiendommen selges med sokkelleilighet.

Eiendommen selges med eksisterende leieavtale.

Leieavtale:

Leietaker har leid siden 01.09.2015.

Det er avtalt 1 mnd. oppsigelse.

Leien er kr. 8.500,- per mnd. eks. strøm. Leietaker betaler egen strøm.

Leien betales første i hver mnd.

Kommunale avgifter dekkes av eier.

Leietaker har brukt internett til eier.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt 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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

179 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

181 100 (Omkostninger totalt)

197 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

199 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 371 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 387 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 389 800 (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 181 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen kr 39 900 inklusiv mva. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 950 Interiørveiledning/styling

3 700 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørsvederlag
1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
14 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 116 500

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

Ansvarlig megler

Steinar Stokka
Partner / Eiendomsmegler MNEF
steinar.stokka@aktiv.no
Tlf: 465 95 969

Ansvarlig megler bistås av

Steinar Stokka
Partner / Eiendomsmegler MNEF
steinar.stokka@aktiv.no
Tlf: 465 95 969

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

05.09.2025

Velkommen til Storenubben 30!

Stor og innholdsrik enebolig med sokkelleilighet og dobbel garasje.

Fin beliggenhet i ende av blindvei.





Pent opparbeidet uteområde med plen, beplantning og terrasse



Romslig gårdsrom og dobbel garasje - Bi-inngang inn til vaskerommet og trapp til hovedetasje





Ut fra stue er det inneglasset terrasse med skyvefelt som kan åpnes



Hagestue



Terrasse



Gode solforhold og fin utsikt

Velkommen inn!

Innhold:

Underetasje: Gang, kontor og vaskerom.

Underetasje sokkelleilighet: Entré/gang, soverom, stue/spisestue/kjøkken og bad/vaskerom.

1. etasje: Entré/gang, wc, soverom, bad/vaskerom, stue/spisestue, kjøkken og bi-inngang.

2. etasje: Gang, 3 soverom, stue og bad





Stue



Stue - Ildsted/vedovn og varmepumpe til oppvarming







Kjøkken - praktisk utforming med god skap- skuffe- og benkeplass



Kjøkken



Gjestettoalett
Bi-inngang





Hovedsoverom - utgang til terrasse



Hovedsoverom - god oppbevaringsplass til klær i skyvedørsgarderober



Hovedbad i første etasje - Fliser og varmekabler på gulv og våtromsplater på vegg



God størrelse og inneholder, toalett, dusj, hjørnebadekar, baderomsinnredning og garderobeskap med skyvedørgarderobe



Dør direkte til hovedsoverom

Storenubben 30

1. Etg.



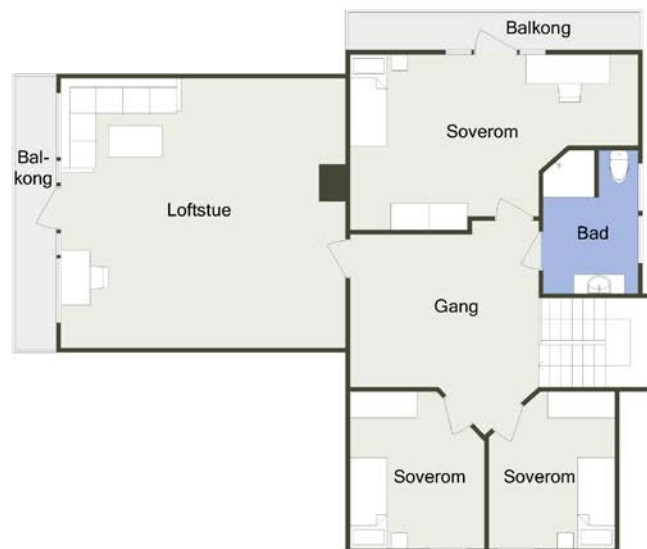
Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

Storenubben 30

2. Etg.



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



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



Loft - romslig gang som gir deg tilgang til 3 soverom, bad og loftstue



Gang



Loftstue med nyere vinduer og terrassedør



Loftstue



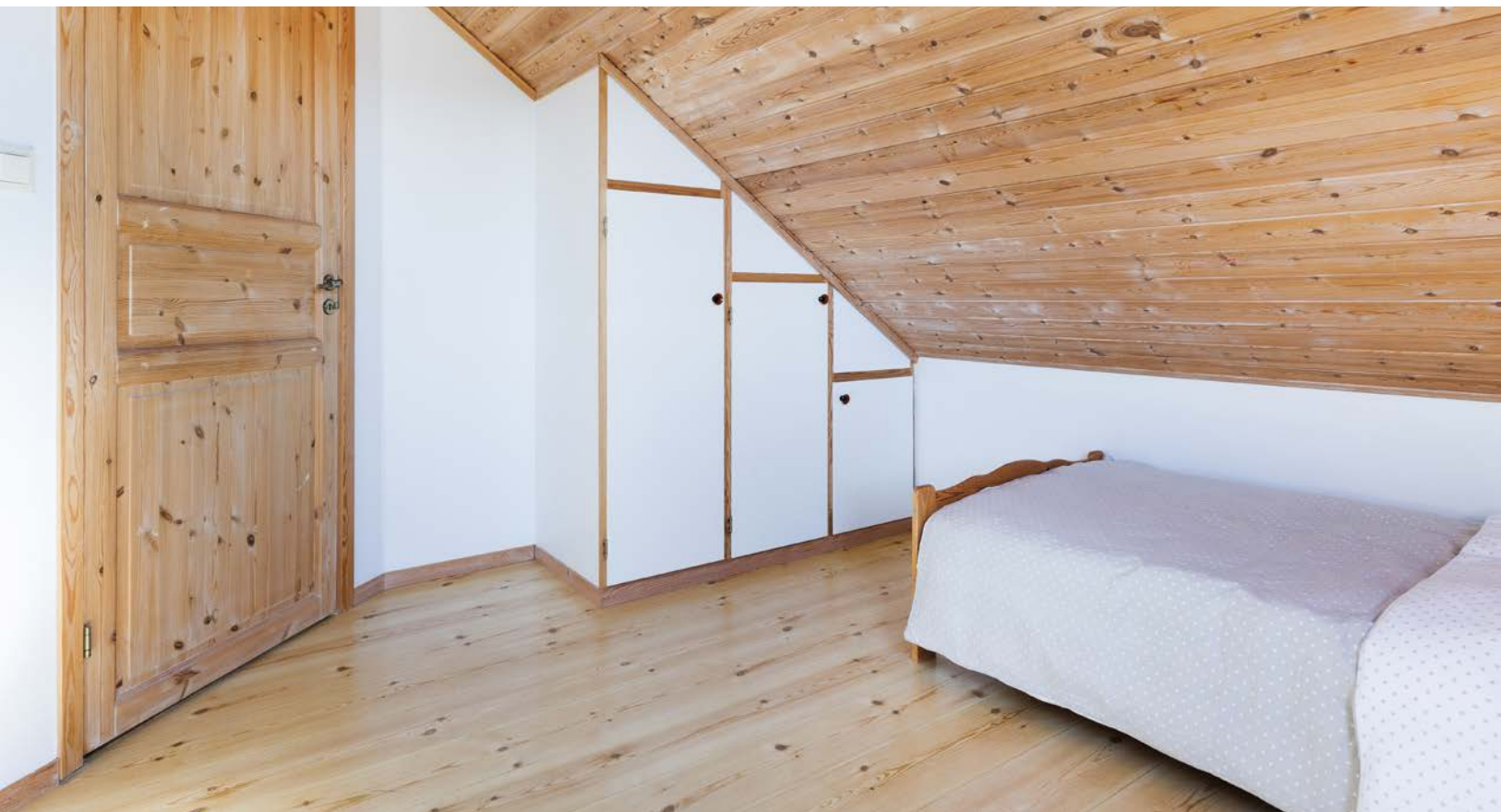
Soverom 2



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 3



Soverom 4 - utgang til balkong



Soverom 4



Loft - Bad



Loft - Bad



Loft - Bad

Storenubben 30

U. Etg.



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



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

Underetasje

Gang, matbod, hobbyrom og vaskerom - resten av etasjen er sokkelleilighet.





Sokkelleilighet: Stue



Sokkelleilighet: Stue



Sokkelleilighet: Stue - Varmepumpe til oppvarming



Sokkelleilighet: Kjøkken



Soverom



Soverom



Sokkelleilighet: Bad/vaskerom

Entré/gang
Parkering til leietaker





Uteområde



Uteområde



Uteområde



Oversikt



Uteområde



Uteområde

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250305	

Selger 1 navn
Målfrid Madland

Gateadresse	
Storenubben 30	

Poststed	Postnr
BRYNE	4344

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1403250305

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Murmester Heskje stod for gulv/membran/varmekabler på bad i hovedetasje som ble oppgradert i 2017.

Arbeid utført av

Murmester Heskje

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble lagt membran på gulv.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe eldre rennmerke på ene soverommet i andre etasje. Tidligere lekkasje i tak ved trapperom.

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

Beskrivelse

Svinnes i betong på vaskerom

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll fra e-verket og brannvesenet. Bemerkning om at brannvarsler var for gamle.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert vinterhage/hagestue.

Arbeid utført av

Farstad glass

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Stor del av underetasje leies ut.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utleiedel er godkjent.

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: 1403250305

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er 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: 1403250305

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Målfrið Madland	ef7d3511d2d40ce89a3cc5 590df9d727b15b9315	21.08.2025 11:18:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250305

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Storenubben 30 4344 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1988

BRA: 383 m²

BRA-i: 304 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

6

TG-2

25

TG-3

5

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34873>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering

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

Belegg i våtsone og innredning oppgradert i 2012.

Flis på gulv, sokkeflis og våtromstapet på vegg, med belegg på vegg i dusjnisen.

Utstyr: Dusjnise, toalett, og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk, ok.

Varmekabler i gulv.

Merknader:

-Fall til sluk er mindre en referansenivået, samt sokkel til dusjnise danner sperre til sluk.

-Det er ikke synlig membran i dørterskel, trolig er det benyttet primer som normalt ved oppføringstidspunktet. Primer tilfredsstiller ikke dagen krav til tetthet.

-Sprekk i flis ved dør, stedvis "bom"/hulrom under flis.

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

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone, ingen registrert fukt. Det ble derimot registrert eldre vannmerker, trolig fra tidligere utetthet/før montering av belegg.

-Stedvis riss sveiset belegg.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørforinger i vegg til servant, dette øker faren for fuktskade ved vannsøl eller lekkasje.

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

Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, anbefaler montering dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Underetasje leilighet - Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Det er ikke benyttet tilstrekkelig tetting/mansjett omliggende vannuttak, dette øker faren for fuktskade ved vannsøl eller lekkasje.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende rørgjennomføringer.

Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.

Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, dette øker faren for fuktskade ved vannsøl eller lekkasje.

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende vannuttak/avløpsrør under servant.

Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Kjeller - Vaskerom

Oppsummering

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

Ubehandlet gulv i betong, malt glass fiberstrier på vegg.

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

Naturlig avtrekk.

Ca 32 mm fall fra topp sluk til gulv ved dør gang.

-Hulltaking er ikke foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone grunnet tilkomst.

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

Merknader:

-Våtrom har ikke membran, og tilfredsstiller da ikke våtrommets krav til tetthet.

-Naturlig avtrekk, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av våtrommet.

-Svinnriss i stedstøpt gulv.

Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstiller ikke dagen krav til tetthet, anbefaler opprettes mekanisk ventilering, samt monteres av vannsensor i påventer av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

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

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

Grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Terreng omkringing boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, lht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Avdekke grunnmursplast, montere klemlist.

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Enkelte stag er ikke ipusset.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

Ved fremtidig oppgradering anbefales plast fjernet.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Balkong er tekket med glassfiber. Glassfiber er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid.

Stedvis manglende fall til avløp, noe vannansamling på tekket på befaringsdagen. Ingen registrert følgeskade.

Noe ujevn vinylaminat i innglasset balkong.

Anbefalte tiltak

Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert/skiftet i senere tid.

Merknader:

- Registrert noe nedbrytning/tørkesprekker/krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, overflater oppmalt i 2023.
- Kondensering/avskalling i enkelte vindu/dørkarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
- Ytterdør bi-inngang og kjellerdør tilslutter karm skjevt, dette fører til luftlekkasje. Fare for kondensering ved manglende tetthet.
- Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.
- Enkelte vinduer og dører tar i karm og behøver småjusteringer.
- Punktert glass i vaskerom kjeller. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.

Stedvis smøring av hengsler og beslag.

Enkelte vinduer behøver småjustering.

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

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i treverk som er mye utsatt for sol og fuktighet, god stand iht. alder.

Merknader:

- Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på fasader.
- Korrodering i musetetting, stedvis manglende musetetting.
- Manglende ventilkappe under karnapp vest.

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

Supplere musetetting.

Jevnlig rengjøring og overflatebehandling av kledning må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ikke montert lofts Luke til kaldt loft, anbefaler montering for å kunne føre jevnlig kontroll mot utettheter.

Synlig plast i yttertak kott er stedvis ikke tilstrekkelig klemt, dette kan føre til kondensering ved bruksendring av bolig.

Registrert vannmerker i yttertak/vegg i kott, soverom vest, samt underliggende himling på kjøkken 1. etasje. Eier opplyser at dette oppstår ved oppføring av bolig og ble utbedret fortløpende. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Registrert vannmerker på drager og vegg plate i trapp. Eier opplyser at dette også oppstår ved oppføring av bolig og har blitt utbedret. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Generell info:

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

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

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Klemme/teipe diffusjonsplast mot yttertak i kott.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

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

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er ikke montert lofts Luke, lufting innvendig er ikke kontrollert.

Manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering, ingen registrert følgeskade på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering, da spesielt ift. en bruksendring av bolig.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med stedvis noe krakerlig, bruksmerker og mose i toppbelegget.

Merknad:

-Registrert stedvis sprekke i bly i overgang tak/vegg, ingen registrerte følgeskader på befaringsdagen.

Anbefales utbedret for å hindre lekkasje.

-Stedvis noe avskalling i plastbelagt sløysrenner, påregnelig normalt ift. alder.

-Ikke synlig fugletetting ved takfot.

-Enkelte taksteins synes skiftet.

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

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

Anbefalte tiltak

Utbedre skadet bly i overgang tak/vegg.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe brukslitasje og spenninger i overflater, påregnelig normalt iht. alder.

Merknader:

- Stedvis gliper, svelling, bruksmerker i laminat gulv i sokkeletasje.
- Stedvis "bom" hulrom i gulv fliser i gang kjeller, gulv bi-inngang i hoveddel.
- Svinnriss i synlig betong i vaskerom hoveddel, påregnelig normalt.
- Normale bruksmerker, krakelering og ujevnheter i tapet.
- Ukjent isolasjon lag tilknyttet karnapp, mangelfull isolering kan føre til kuldebro og kondensskader. Ingen registrerte skader på befaringsdagen.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.

Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-20 mm avvik på total planhet i bolig.

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

Anbefalte tiltak

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

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

Kjøkken: Hoveddel

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og laminert benkeplate. Oppgradert i overflater i 2012. Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Stedvis "bom" i flis, riss i fuge i flislagt vegg over benk.
- Ujevnheter i skjøt benkeplate.
- Enkelte fronter behøver justering.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Kjøkken: Sokkelleilighet

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate. Stedvis noe bruksmerker og svellinger i overflater.

Merknad:

-Leietaker opplyser at svelling/skade i bunnplate under vaskekum skyldes mindre lekkasje fra avløpsrør, denne skal være utbedret av leietaker. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Toalettrom: 1.etasje

Oppsummering

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.
Ellers ingen spesielle merknader utover normal slitasje.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av flottør.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis noe brukslitasje og spenninger i trinn, påregnelig normalt iht. alder.
Åpninger i rekkverket er stedvis over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak

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

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

- Ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasjer.
- Stoppekraner anbefales merket.
- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget fra byggeåret.

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

El-kontroll opplyst utført, ikke kontrollert.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Varmtvannsbereder: Sokkelleilighet

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Det registreres drypplekkasje fra bereder.

Manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

Iht. alder og påpekte merknader anbefales bereder skiftet.

Montere fast tilkobling iht. dagens krav.

Varmtvannsbereder: Vaskerom hoveddel

Oppsummering

Bereder fra 2009, ingen spesielle merknader utover manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

Montere fast tilkobling iht. dagens krav.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har nyere balansert ventilasjon i øvre etasjer i hoveddel og naturlig ventilasjon i underetasje og kjellerdel.

Kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

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

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

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.
Mekanisk ventilering i underetasjen.

Våtrom: Underetasje leilighet - Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.
- Synlig skruer omliggende dørlist.
- Stedvis "bom", hulrom under gulvfliser.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

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

Nærmere kontroll/utbedring av membran i dørterskel.

Oppsummering av ventilasjon

Mekanisk avtrekk fungerte ikke på befaringsdagen.

Naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute.

Manglende tilluftspalte.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Opprette mekanisk ventilering, samt til luft.

Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vindus konstruksjonen.
- Fall til dusjkabinett/badekar er mindre en referansenivået, funksjon ivaretatt med oppbrett av membran i dørterskel.

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 utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Toalett trekker, mulig luft i systemet, anbefaler nærmere kontroll.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard tilknyttet innebygget sistene.

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

Vinduer i underetasje tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning.
Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Målt høyde 1,05/1,40 m

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Dagslysflate er ikke kontrollert.

Krav til takhøyde: minimum 2,20 m.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.
Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

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

Eldre røykvarslere og brannslukningsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.8.2025

Rapportdato
27.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Målfrid Madland**

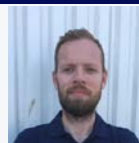
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Merknader tilknyttet enkelte bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert.

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 befaringsdagen.

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

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

Ukjent om det er oljetank på eiendommen.

Informasjon om boligen

Adresse: **Storenubben 30, 4344 Bryne**

Kommunenr: **1121**

Gårdsnr: **4**

Bruksnr: **121**

Festnr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1988 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: Enebolig med utleie

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.
Tre bjelkelag og stedstøpt betongdekke mellom etasjer.
Valmet saltak i tre som er tekket med glasert teglstein.
Takrønner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

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

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. Konferer med med selger for nærmere informasjon.

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

Bygning: Enebolig m/sokkelleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	77	77	0	0	10
1. etasje	138	124	0	14	15
U. etasje	33	33	0	0	0
U. etasje - sokkelleilighet	70	70	0	0	0
Loft - Garasje	20	0	20	0	0
1. etasje - Garasje	45	0	45	0	0
Totalt m²	383	304	65	14	25

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	77	77	0	Gang, 3 soverom, stue og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	124	124	0	Entre/gang, wc, soverom, bad/vaskerom, stue/spisestue, kjøkken og bi-inngang.- BRA-i (internt bruksareal)	
U. etasje	33	28	5	Gang, kontor, og vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
U. etasje - sokkelleilighet	70	70	0	Entre/gang, soverom, stue/spisestue/kjøkken og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	
Loft - Garasje	20	0	20		Loftsrom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
1. etasje - Garasje	45	0	45		Garasje rom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	369	299	70		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle.

2. etasje

Balkong vest - 5 m2 - TBA

Balkong sør - 5 m2 - TBA

1. etasje

Balkong sør - 15 m2 - TBA

Innglasset balkong - 14 m 2 - BRA-b

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

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? Ja

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

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

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

Oppsummering av drenering

TG-2

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).
Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Terrengnet omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, lht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.
Avdekke grunnmursplast, montere klemlist.
Terrengnet 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 Grunnmur m/underetasje

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Enkelte stag er ikke ipusset.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Opprette bedre ventilering i bolig generelt. Ved fremtidig oppgradering anbefales plast fjernet.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassebord tilknyttet balkong 1. etasje, samt innglassing utført i 2014. Innglassing utført av Farstad glass.	
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?	Ja
Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Balkong er teknet med glassfiber. Glassfiber er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid. Stedvis manglende fall til avløp, noe vannansamling på teknet på befaringsdagen. Ingen registrert følgeskade. Noe ujevn vinylaminat i innglasset balkong.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.	

TG-2

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Enkelte vinduer samt balkongdør i 2. etasje skiftet i 2015/2017.
Deler av glass i stue sør 1. etasje skiftet i 2014.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert/skiftet i senere tid.
Merknader:

- Registrert noe nedbrytning/tørkesprekker/krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, overflater oppmalt i 2023.
- Kondensering/avskalling i enkelte vindu/dørkarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
- Ytterdør bi-inngang og kjellerdør tilslutter karm skjevt, dette fører til luftlekkasje. Fare for kondensering ved manglende tetthet.
- Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.
- Enkelte vinduer og dører tar i karm og behøver småjusteringer.
- Punktert glass i vaskerom kjeller. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.
- Stedvis smøring av hengsler og beslag.
- Enkelte vinduer behøver småjustering.
- Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiekonomisk synspunkt.



6.6 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Kledning opplyst malt i 2023.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning fra byggeåret, stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i treverk som er mye utsatt fro sol og fuktighet, god stand iht. alder.

Merknader:

- Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på fasader.
- Korrodering i musetetting, stedvis manglende musetetting.
- Manglende ventilkappe under karnapp vest.

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Supplere musetetting.
Jevnlig rengjøring og overflatebehandling av kledning må påregnes.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Er loftet innredet etter byggeår?

Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er ikke montert lofts Luke til kaldt loft, anbefaler montering for å kunne føre jevnlig kontroll mot utettheter.

Synlig plast i yttertakk kott er stedvis ikke tilstrekkelig klemte, dette kan føre til kondensering ved bruksendring av bolig.

Registrert vannmerker i yttertakk/vegg i kott, soverom vest, samt underliggende himling på kjøkken 1. etasje. Eier opplyser at dette oppstår ved oppføring av bolig og ble utbedret fortløpende. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Registrert vannmerker på drager og vegg plate i trapp. Eier opplyser at dette også oppstår ved oppføring av bolig og har blitt utbedret. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Generell info:

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.
Klemme/teipe diffusionsplast mot yttertakk i kott.



6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.	
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Det er ikke montert loftsluke, lufting innvendig er ikke kontrollert.
Manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering, ingen registrert følgeskade på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering, da spesielt ift. en bruksendring av bolig.

6.10 Taktekking

Type tekking

Tegltakstein

Inspisert fra

Fra bakken, Annet

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Deler av bly i overgang tak/vegg skiftet i forbindelse med montering av nye vinduer.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

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

Ja

Oppsummering av taktekking**TG-2**

Taket er tekking med takstein fra byggeåret, normal slitasje med stedvis noe krakerlig, bruksmerker og mose i toppbelegget.

Merknad:

- Registrert stedvis sprekke i bly i overgang tak/vegg, ingen registrerte følgeskader på befaringsdagen. Anbefales utbedret for å hindre lekkasje.
- Stedvis noe avskalling i plastbelagt sløysrenner, påregnelig normalt ift. alder.
- Ikke synlig fugletetting ved takfot.
- Enkelte taksteins synes skiftet.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre skadet bly i overgang tak/vegg.





6.11 Utstyr på tak

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

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn, Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe brukslitasje og spenninger i overflater, påregnelig normalt iht. alder.

Merknader:

- Stedvis gliper, svelling, bruksmerker i laminat gulv i sokkeletasje.
 - Stedvis "bom" hulrom i gulv fliser i gang kjeller, gulv bi-inngang i hoveddel.
 - Svinnriss i synlig betong i vaskerom hoveddel, påregnelig normalt.
 - Normale bruksmerker, krakelering og ujevnheter i tapet.
 - Ukjent isolasjon lag tilknyttet karnapp, mangelfull isolering kan føre til kuldebro og kondensskader.
- Ingen registrerte skader på befaringsdagen.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-20 mm avvik på total planhet i bolig.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.13 Kjøkken: Hoveddel



Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og laminert benkeplate. Oppgradert i overflater i 2012. Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Stedvis "bom" i flis, riss i fuge i flislagt vegg over benk.
- Ujevnheter i skjøt benkeplate.
- Enkelte fronter behøver justering.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

6.14 Kjøkken: Søkelleilighet**Overflater og innredning**

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate.
Stedvis noe bruksmerker og svellinger i overflater.

Merknad:

-Leietaker opplyser at svelling/skade i bunnplate under vaskeum skyldes mindre lekkasje fra avløpsrør, denne skal være utbedret av leietaker. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.15 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

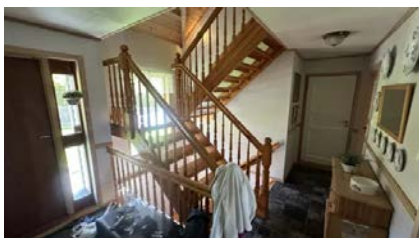
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer i underetasje tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Målt høyde 1,05/1,40 m Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Dagslysflate er ikke kontrollert. Krav til takhøyde: minimum 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Eldre røykvarslere og brannslukningsapparat.	

6.16 Toalettrom: 1. etasje



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
"Treg" oppsamling av vann i sisternen. Ellers ingen spesielle merknader utover normal slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere kontroll/utbedring av flottør.	

6.17 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis noe brukslitasje og spenninger i trinn, påregnelig normalt iht. alder. Åpninger i rekkverket er stedvis over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	

6.18 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?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør fra antatt byggeår. Merknader: -Ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasjer. -Stoppekranner anbefales merket. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.20 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 tilstrekkelig festet?	Nei



Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Oppsummering av elektrisk TG-2

Elektriske anlegget fra byggeåret.
Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
El-kontroll opplyst utført, ikke kontrollert.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

6.21 Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Når var siste service på anlegget?	
2025	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumper luft til luft, (produksjonsår 2020/2021), ingen spesielle merknader opplyst. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Eier opplyser at det har blitt utført jevnlig service av anleggene. Ukjent om det oljetank på eiendommen.	

6.22 Varmtvannsbereder: Sokkelleilighet



Plassering bereder	
Bad/vaskerom	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
1988, antatt	
Størrelse	
120L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Det registreres drypplekkasje fra bereder. Manglende fast tilkobling. Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Iht. alder og påpekte merknader anbefales bereder skiftet. Montere fast tilkobling iht. dagens krav.	



6.23 Varmtvannsbereder: Vaskerom hoveddel



Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2009

Størrelse

200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei



Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder fra 2009, ingen spesielle merknader utover manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere fast tilkobling iht. dagens krav.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Ikke kontrollerbart

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Bygningen har nyere balansert ventilasjon i øvre etasjer i hoveddel og naturlig ventilasjon i underetasje og kjellerdel.

Kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Mekanisk ventilering i underetasjen.

6.25 Våtrom: 2. etasje - Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

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

Belegg i våtsone og innredning oppgradert i 2012.

Flis på gulv, sokkeflis og våtromstapet på vegg, med belegg på vegg i dusjnisen.

Utstyr: Dusjnise, toalett, og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk, ok.

Varmekabler i gulv.

Merknader:

- Fall til sluk er mindre en referansenivået, samt sokkel til dusjnise danner sperre til sluk.
- Det er ikke synlig membran i dørterskel, trolig er det benyttet primer som normalt ved oppføringstidspunktet. Primer tilfredsstillende ikke dagen krav til tetthet.
- Sprekk i flis ved dør, stedvis "bom"/hulrom under flis.
- Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.
- Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone, ingen registrert fukt. Det ble derimot registrert eldre vannmerker, trolig fra tidligere uttetthet/før montering av belegg.
- Stedvis riss sveiset belegg.
- Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, dette øker faren for fuktskade ved vannsøl eller lekkasje.

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

Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet, anbefaler montering dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.26 Våtrom: Underetasje leilighet - Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, sokkel flis og høytrykks laminerte plater på vegg.
 Utstyr: Dusjkabinett, toalett, servant i innredning, bereder, vannuttak for vaskemaskin og bereder.
 Mekanisk avtrekk.
 Varmekabler i gulv.
 Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved dusjkabinett, ca 43 mm dørterskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Våtrom opplyst noe oppgradert i 2015.

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? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.
- Synlig skruer omliggende dørlist.
- Stedvis "bom", hulrom under gulvfliser.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

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

Nærmere kontroll/utbedring av membran i dørterskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Det er ikke benyttet tilstrekkelig tetting/mansjett omliggende vannuttak, dette øker faren for fuktskade ved vannsøl eller lekkasje. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Tette omliggende rørgjennomføringer. Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjkabinett, toalett, servant i innredning, bereder, vannuttak for vaskemaskin og bereder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normal brukslitasje iht. alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Mekanisk avtrekk fungerte ikke på befaringsdagen. Naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Manglende tilluftspalte. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Opprette mekanisk ventilerings, samt til luft.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

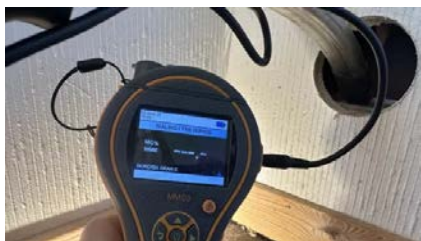
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.27 Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, sokkel flis og høytrykkslaminerte våtromsplater på vegg.
Utstyr: Dusjnise, boblekar, vegg hengt toalett, servant i innredning og skyvedørskap.
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Murmester Heskje stod for gulv/membran/varmekabler på bad i hovedetasje som ble oppgradert i 2017.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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

Oppsummering av overflater	TG-2
Overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vindus konstruksjonen. -Fall til dusjkabinett/badekar er mindre en referansenivået, funksjon ivarettatt med oppbrett av membran i dørterskel. 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 utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
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-3
Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, dette øker faren for fuktskade ved vannsøl eller lekkasje. Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Tette omliggende vannuttak/avløpsrør under servant. Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, boblekar, vegg hengt toalett, og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Toalett trekker, mulig luft i systemet, anbefaler nærmere kontroll.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard tilknyttet innebygget sistene.

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende 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-0
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

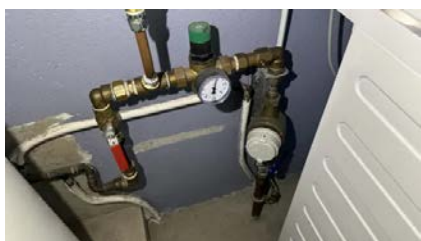
Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.28 Våtrom: Kjeller – Vaskerom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei



Oppsummering av våtrom

TG-3

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

Ubehandlet gulv i betong, malt glass fiberstrier på vegg.

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

Naturlig avtrekk.

Ca 32 mm fall fra topp sluk til gulv ved dør gang.

-Hulltaking er ikke foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone grunnet tilkomst.

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

Merknader:

-Våtrom har ikke membran, og tilfredsstiller da ikke våtrommets krav til tetthet.

-Naturlig avtrekk, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av våtrommet.

-Svinnriss i stedstøpt gulv.

Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstiller ikke dagen krav til tetthet, anbefaler opprettes mekanisk ventilering, samt monteres av vannsensor i påventer av en oppgradering.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.29 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilert/glatt utførelse, stedvis noe brukslitasje i overflater og låskasser, påregnelig normalt iht. alder.

Merknader:

-Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindrer luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

-Enkelte tilslutter karm skjevt, eller henger og tar i karm. Påregnelig med enkelt justeringer.

6.30 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Teglstein pipe med ildsted i stue 1. etasje og stue 2. etasje.

Merknader:

-Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

-"Bom" i flis ved ildsted entre.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Ingen registrert lekkasje er skader besiktelse av skorstein over tak eller i stue 2. etasje.

Pipeløp over tak kledd med beslag.





6.31 Øvrig: Støttemur



Beskrivelse

Støttemur oppført i betong og naturstein.
 -Stedvis riss og avskalling puss og fuger.
 -Manglende rekkverk.
 Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.



6.32 Øvrig: Utvendig trapp/platting

Beskrivelse

Utvendig trapp/platting

- Stedvis sprekk, bom" og saltutslag i fliselagt platting, trapp.
- Manglende rekkverk/håndløper

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

6.33 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført med grunnmur/plate og dekke i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Saltak i tre som er tekket med glasert teglstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Ledd porter i stål m/port åpner.

Merknader:

- Kledning opplyst malt i 2023.
- Grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg.
- Manglende fugletetting.
- Ved eventuell innredning av loft, må lufting ved takfot åpnes opp.
- Generelt lite ventilering, anbefaler montering av ventiler.
- Riss/sprekke i plate ved port.
- Korrodering i beslag/skinne tilknyttet port.

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

6.34 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Ildsted/Skorstein

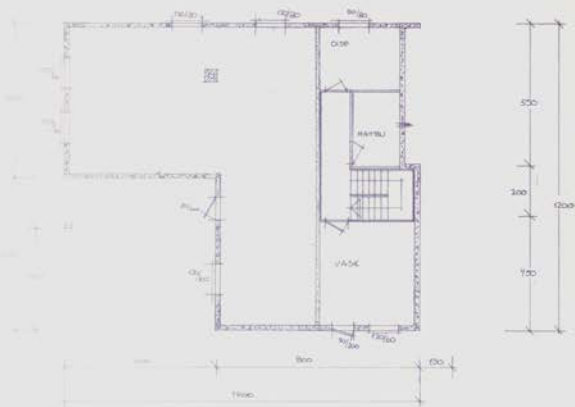
Tilgjengelighet

Ikke relevant

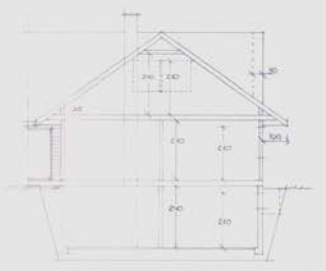
6.37 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

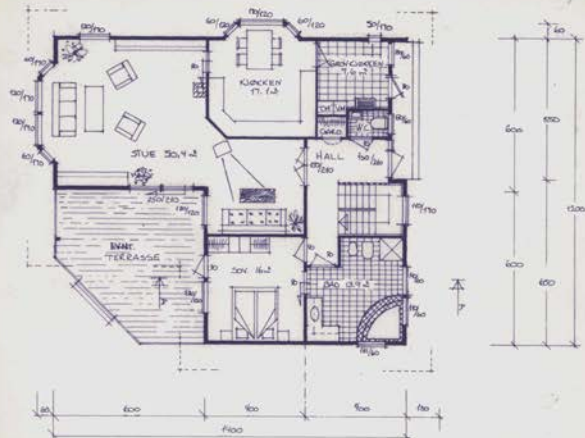
Ikke relevant



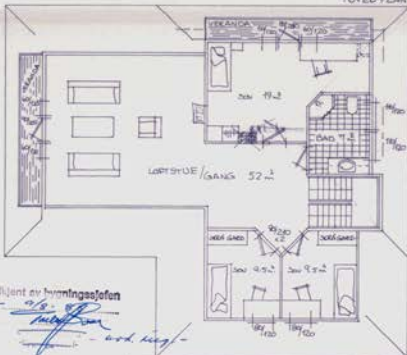
KØLLEPLAN



SNIT



HOVEDPLAN



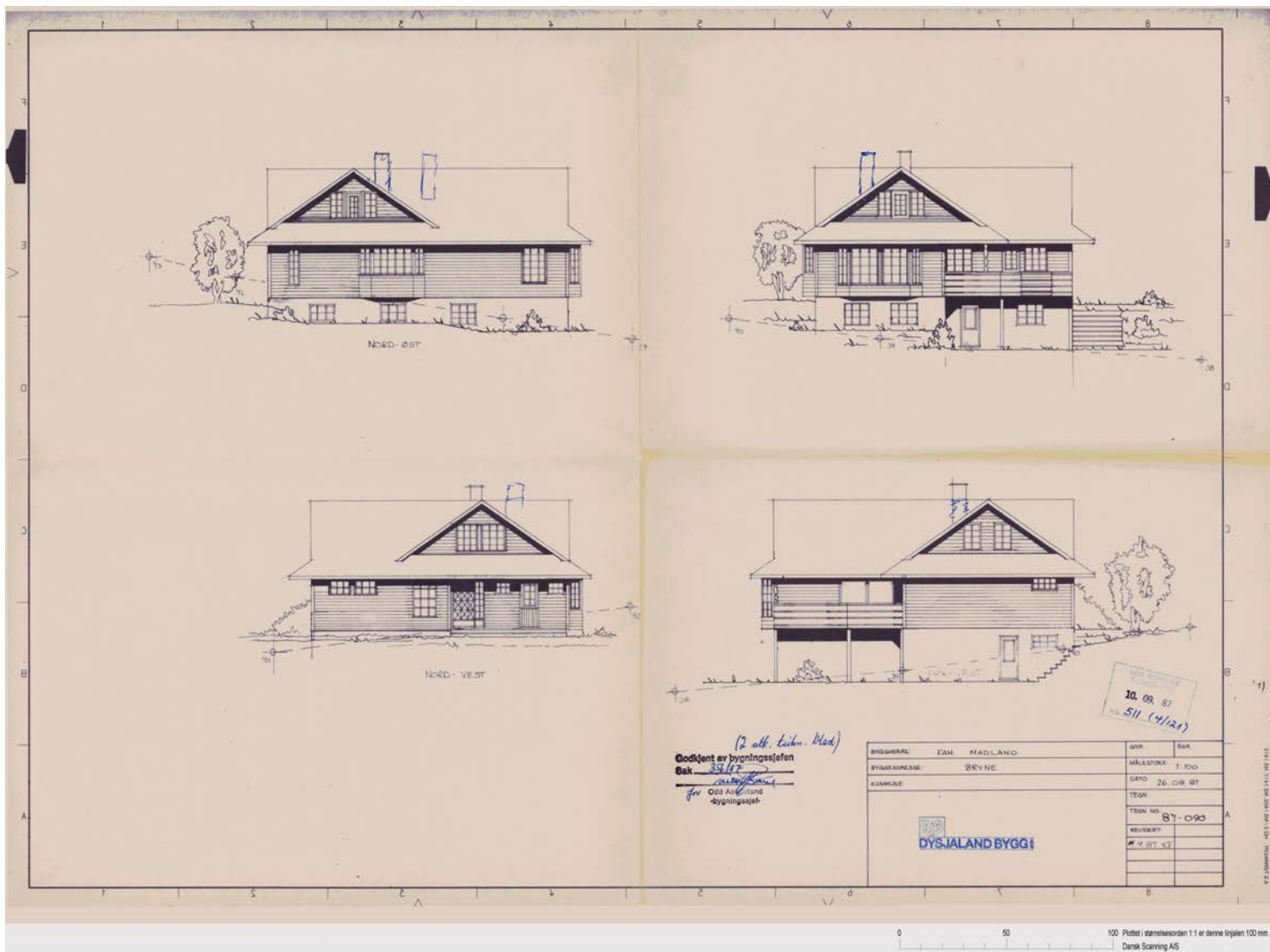
Godkendt af bygningsinspektøren

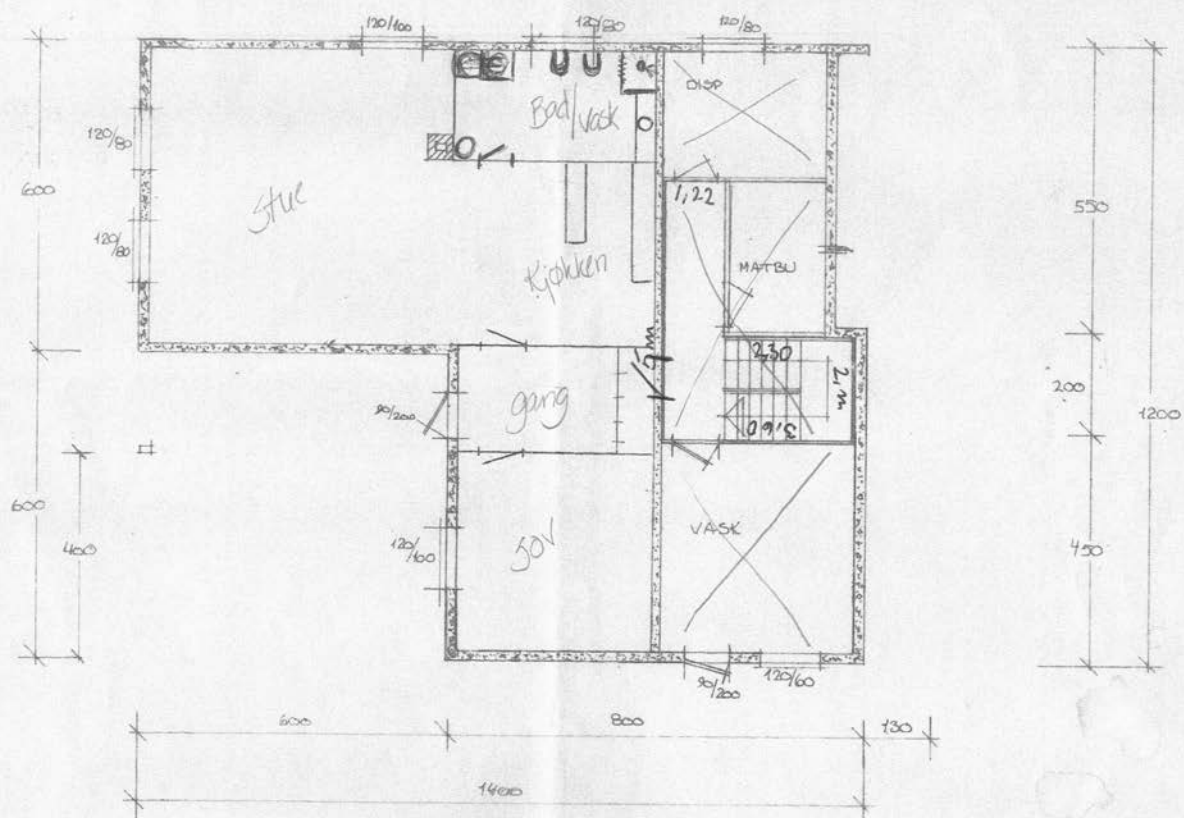
22.07.88
SIL

BYGGEREN	TAM	MAJLAND	ARK	ARK
BYGGEREN	BYRNE		MÅLESTOKK	1:100
BYGGEREN			DATO	26.08.87
BYGGEREN			TEMA	/C3
BYGGEREN			TEMA NO	BT. 091
BYGGEREN			REVIDERT	
BYGGEREN				
BYGGEREN				
BYGGEREN				
BYGGEREN				

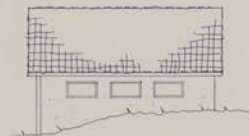
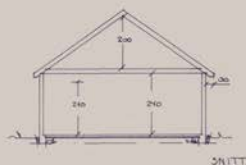
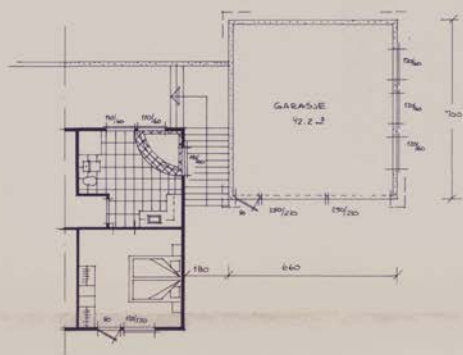
DB
DYSJALAND BYGG

0 50 100 Piblet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning AS





KELLER PLAN



Godkendt af Byggeskiftet
 29.12.87
 Ole Andersen
 Byggeskiftet

01. 01. 88
 SH (4/24)

BYGGERE: HANS INGE MADLAND	DM: 4	BR: 124
BYGGEADRESSE: STORERUBBEN, 247VE	MALESTOKK: 1.100	
KOMMUNE: TIME	DKD: 29.12.87	
	TEGN: 45	
	TEGN NO:	
	REVIDERT:	

DB
DYSJALAND BYGG A/S
 BOKS 20 - 404 TVEJEN - TLF. 045 65 86 80

Denne tegning er en skitse og må ikke anvendes til byggeri uden tilladelse. Jfr. Lov om Byggeskiftet nr. 6, july 1986.

0 50 100 Ploket / størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100 mm.
 Dansk Scanning AS

TIME BYGNINGSRÅD

Hans I. Madland
Storenubben 30

4340 BRYNE

Innflyttingsløyve, jfr. § 99 i plan- og bygningslova.

I høve synfaring den 10. mai 1988 gjev ein med dette løyve til innflytting i nybygget Dykkar på gnr. 4 bnr. 121.

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

Innvendig:

- Røykvarslar må monterast.
- Det må monterast rekkverk eller liknande framfor vindaug ved trapperepo.
- Diverse arbeid i kjellaren står att.

Utvendig:

- Permanent inngangsparti står att.
- Stigetrinn på taket manglar.
- Montering av grunnmurspappen ser ikkje tilfredsstillande ut. Det må sytast for ei tett utføring i overgang grunnmur grunnmurspapp.
- Planeringsarbeidet står att.
- Det må sendast inn nye teikningar som viser innreiinga på loftet.

Attverande arbeid må vera ferdig utført innan 6 mnd. frå dato. Ansvarshavande skal då syta for at bygningskontrollen vert varsla. Ferdigattest kan så verta gjeven.

Fullstendig byggjemelding er kommen inn: 10.09.87.

Husnummerskilt kan hentast på teknisk etat.

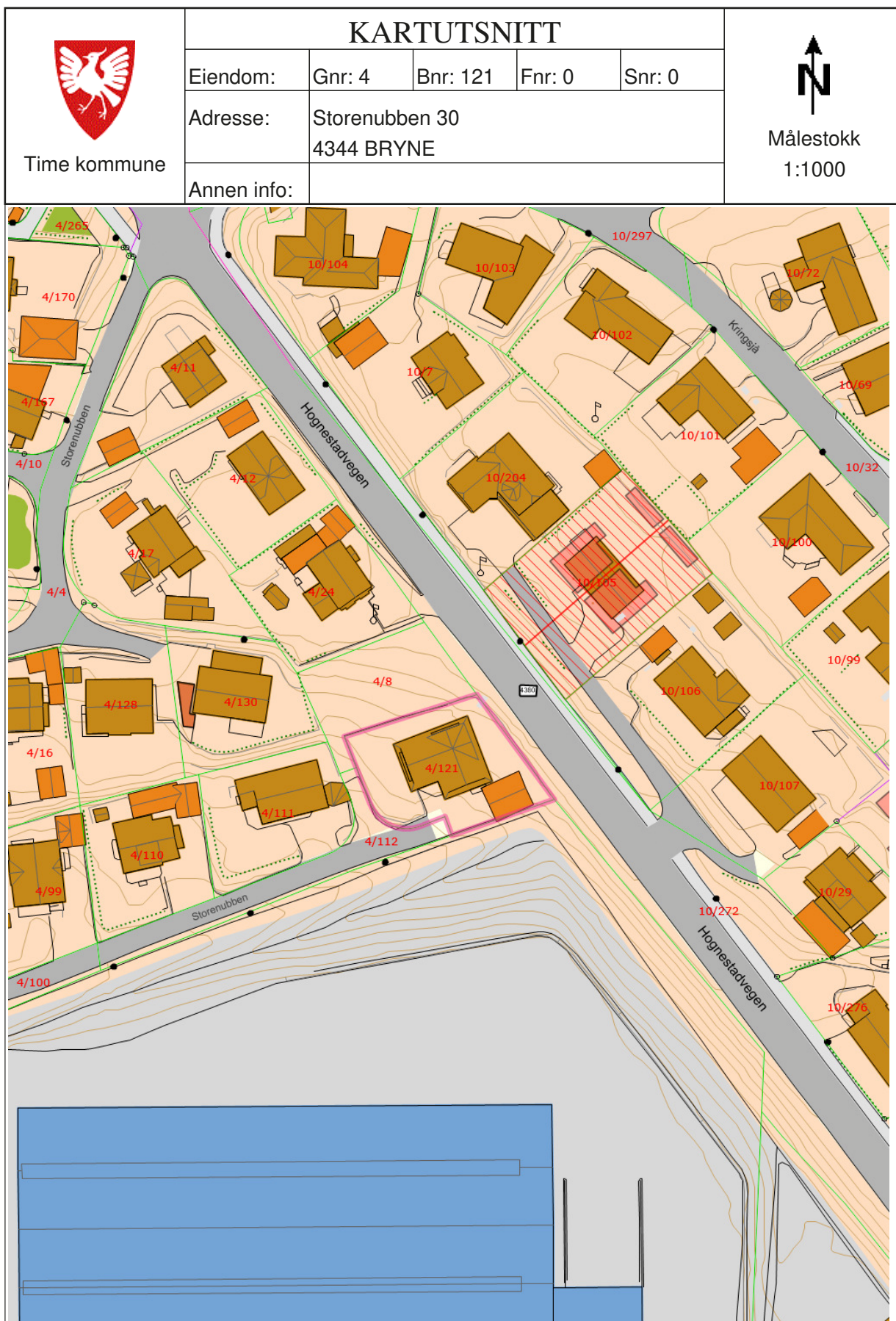
Gjenpart til ansvarshavande: Reidar Torgersen, Dysjaland Bygg A/S
Postboks 20, 4054 Tjelta.

Bryne, den 8. juni 1988

For bygningssjefen

Rune Henriksen
Rune Henriksen

- bygningskontrollør -

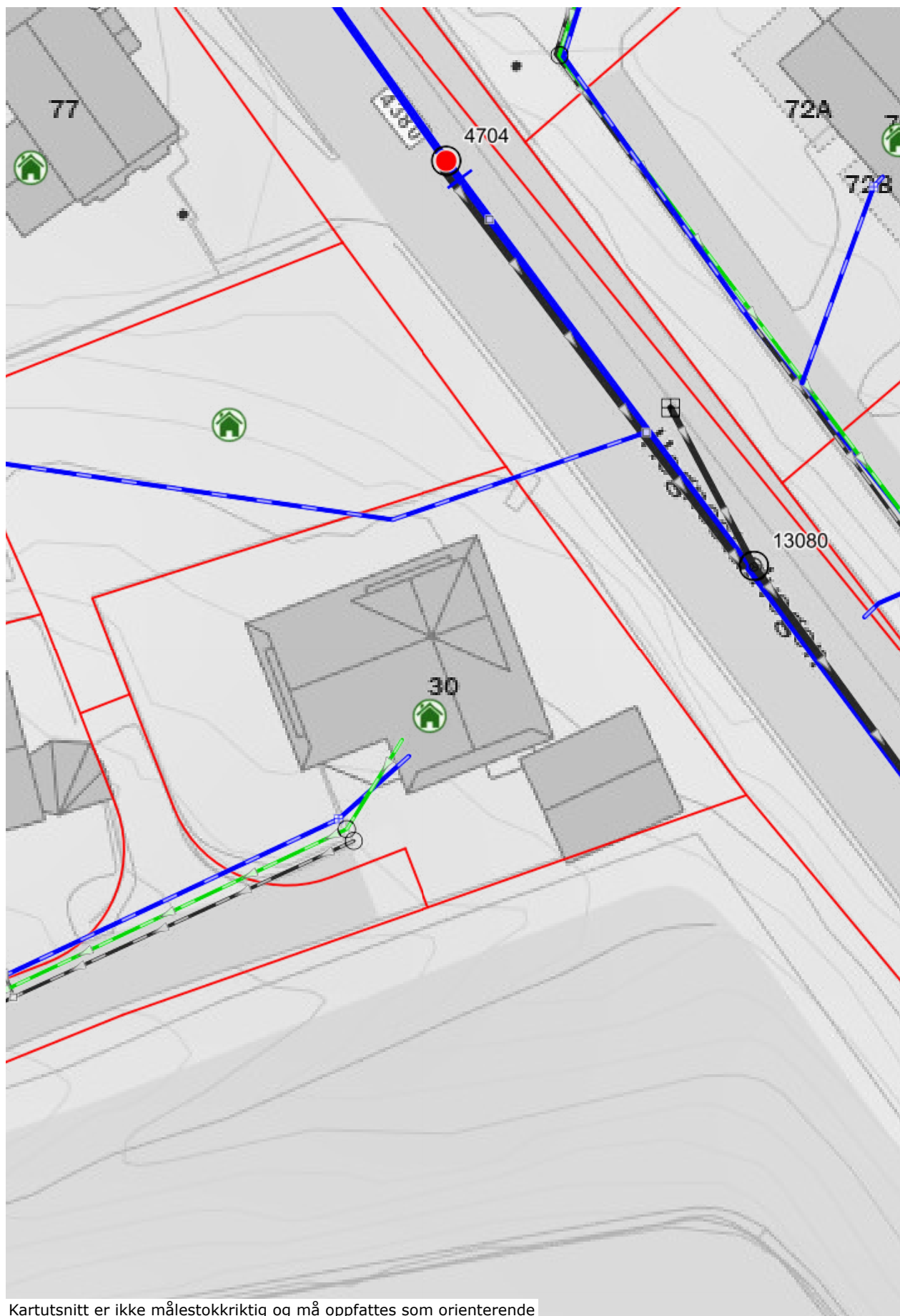


Tegnforklaring

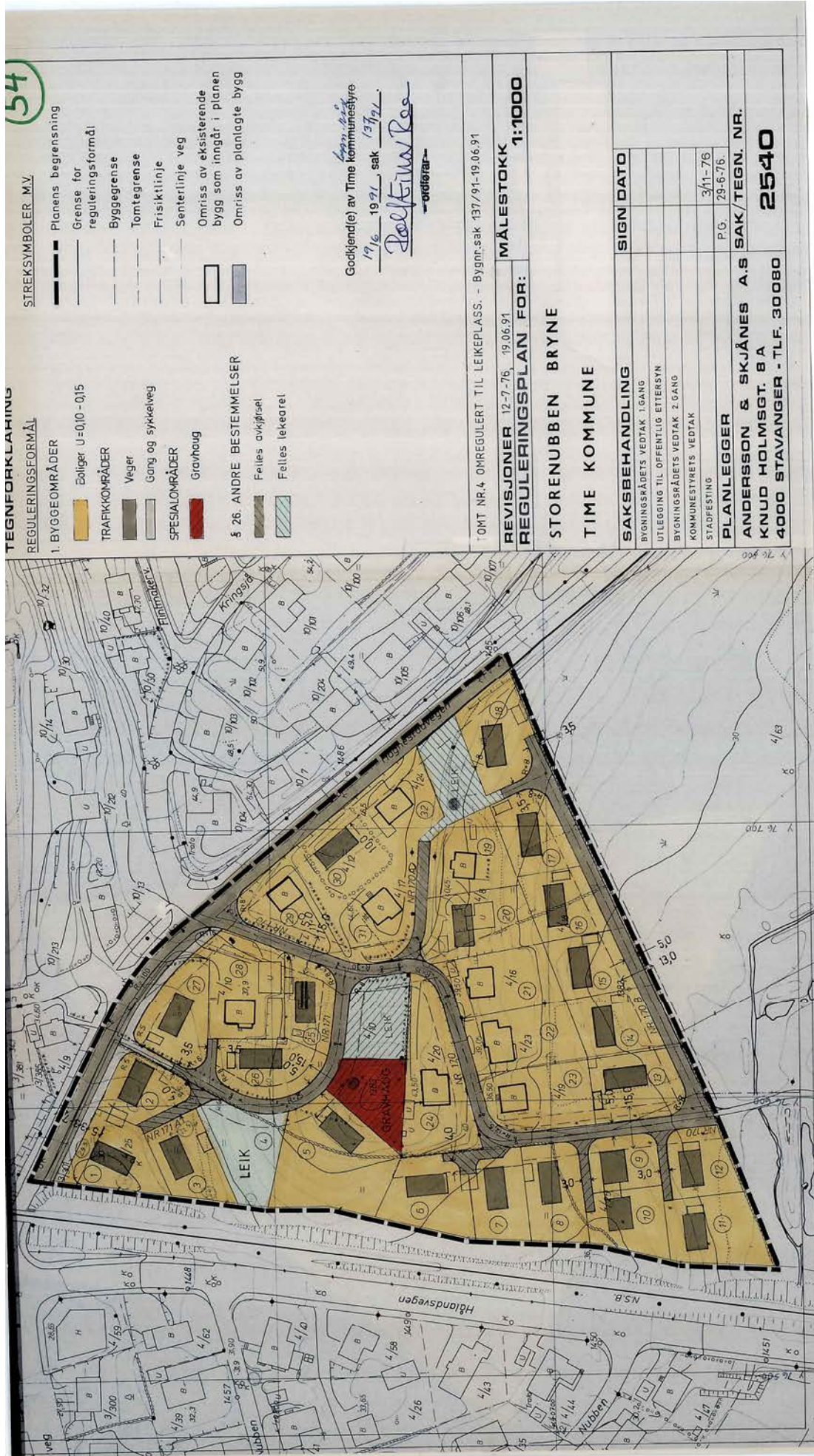
Matrikelnummer	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Hekk
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Flaggstang
⊙ Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
 Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Voll	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Trapp	 Andre tiltak	 Byggetiltak
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Eiendom
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Høydekurve
 Industriområde	 Lekeplass	 Bebygdt område
 Annet		



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



54

TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

Bolliger U=0,10-0,15

TRAFIKKOMRÅDER

Veger

Gang og sykkelveg

SPESIALOMRÅDER

Gravhaug

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER

Felles avkjørsel

Felles lekeareal

STREKSYMBOLER M.V.

Planens begrensning

Grense for reguleringsformål

Byggegrense

Tomtegrense

Frisikttinje

Senterlinje veg

Omriss av eksisterende bygg som inngår i planen

Omriss av planlagte bygg

Godkjendt(e) av Time Kommune

19.06.91 sak 137/91

Andersson & Skjånes

ordfører

TOMT NR.4 OMRÉGULERT TIL LEIKEPLASS. - Byggsak 137/91-19.06.91

REVISJONER 12-7-76, 19.06.91

REGULERINGSPLAN FOR:

STORENUBBEN BRYNE

TIME KOMMUNE

SAKSBEHANDLING

BYGNINGSRÅDETS VEDTAK 1.GANG

UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN

BYGNINGSRÅDETS VEDTAK 2.GANG

KOMMUNESTYRETS VEDTAK

STADFESTING

PLANLEGGER

ANDERSSON & SKJÅNES A.S

KNUD HOLMSGT. B.A

4000 STAVANGER - TLF. 30080

SAK/TEGN. NR.

2540

SIGN DATO

3/11-76

29-6-76

PG

29-6-76

SAK/TEGN. NR.

2540

Nabolagsprofil

Storenubben 30 - Nabolaget Elisberget/Stemmen - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bryne stasjon Linje F5, L5	17 min 1.5 km
Håland Linje 54	2 min 0.5 km
Stavanger Sola	34 min

Skoler

Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	15 min 1.4 km
Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	16 min 1.4 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	20 min 1.8 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	6 min 2.3 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Tryggheim videregående skole 435 elever, 22 klasser	11 min 7.9 km

«Herlig plass å bo. En av de beste nabolagene på Bryne. Fint fellesskap, og fin beliggenhet»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

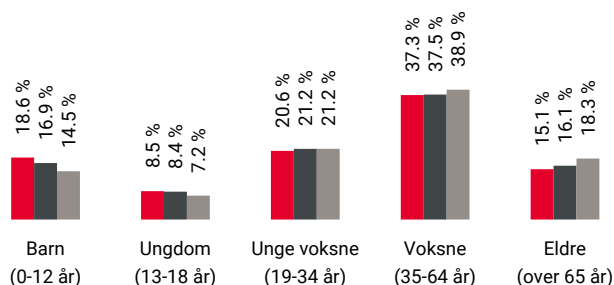
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Elisberget/Stemmen	1 398	531
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Ree barnehage (0-5 år) 91 barn	11 min 0.9 km
Austbø barnehage (1-5 år) 73 barn	12 min 1.1 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 98 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Håland	2 min
Kiwi Bryne Torg	16 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 90/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽ Auglend balløkke 2 min 🚗
Ballspill 0.7 km

⚽ Jærhallen 8 min 🚶
Fotball 0.7 km

🚴 SATS Bryne 11 min 🚶

🚴 Robust Trening Bryne 17 min 🚶

Boligmasse



■ 66% enebolig
■ 13% rekkehus
■ 1% blokk
■ 21% annet

Varer/Tjenester



Blå på Bryne

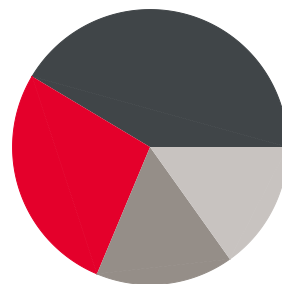
17 min 🚶



Håland Apotek

2 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



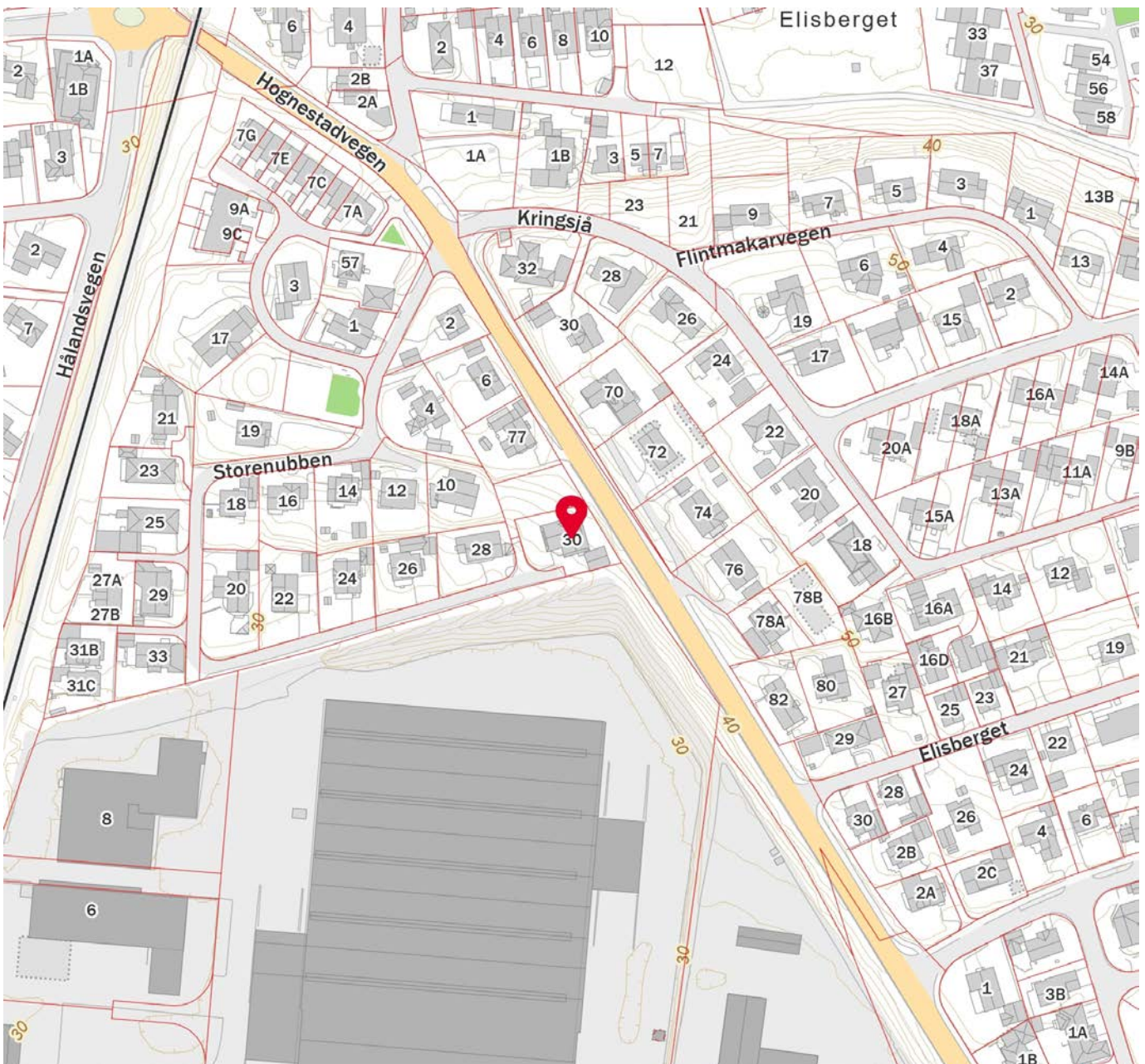
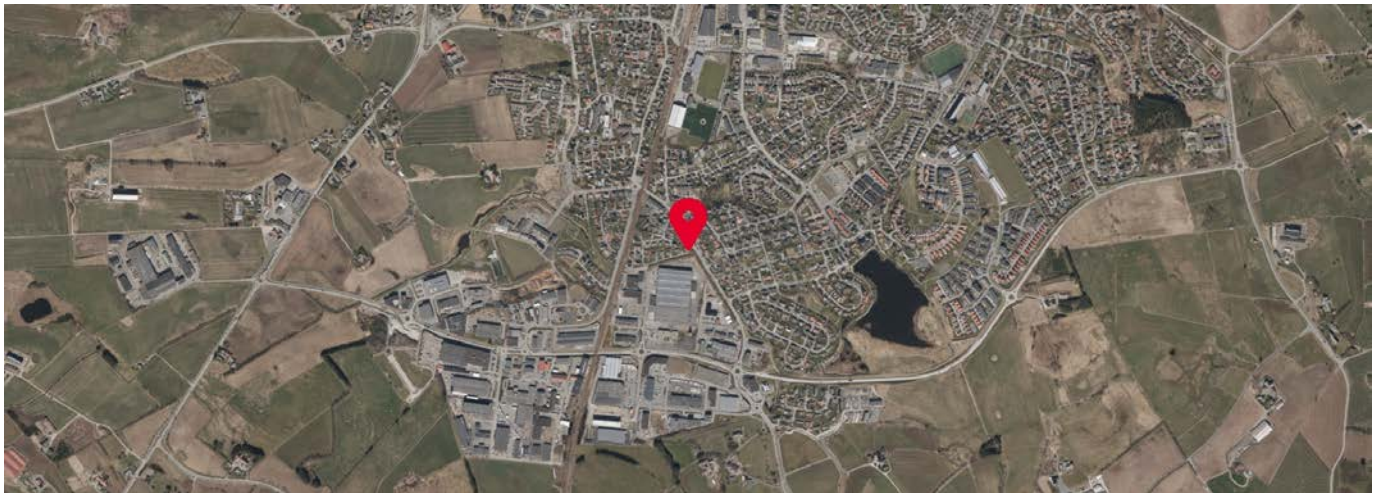
0%

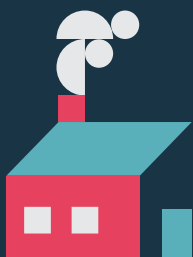
43%

■ Elisberget/Stemmen
■ Bryne
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Du blir større i en mindre bank

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



Jærsk business er vår business

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



Rask respons og fjåge folk

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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

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



Vi deler overskudd med deg

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

For eiendommen:

Adresse: Storenubben 30
4344 BRYNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre