



aktiv.

Erling Skjalgsons veg 12B, 4344 BRYNE

**Attraktiv familiebolig med sentral
og populær beliggenhet - Flott
utsikt - Carport**



Eiendomsmegler MNEF

Geir Helgeland

Mobil 450 07 762
E-post geir.helgeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.Sola
Sandesletta 21 A, 4050 SOLA. TLF. 450 07 762

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Selger: Gerd Synnøve Sægrov

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 102/102 kvm
Tomtstr.: 383.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 239
Oppdragsnr.: 1414250013

Attraktiv familiebolig med
sentral og populær
beliggenhet - Flott utsikt -
Carport

- Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Erling Skjalgsons veg 12B for salg. Eiendommen har flere kvaliteter som blant annet:
- Attraktiv beliggenhet i et veletablert og populært boligområde.
 - Gangavstand til barnehage og skole.
 - Solrikt og pent opparbeidet uteområde med gode solforhold.
 - Romslig gårdsrom med belegningsstein.
 - Carport fra 2000.
 - Flott utsikt.
 - Praktisk planløsning.
 - Romslig stue med åpen kjøkkenløsning.
 - Tre soverom, hvorav to av disse er i underetasjen.
 - Varmepumpe fra 2024, samt vedovn.
 - Oppgraderinger etter egne ønsker og behov.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen4

Tilstandsrapport35

Egenerklæring69

Nabolagsprofil.....88

Forbrukerinformasjon94

Budskjema95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 102 m²
BRA totalt: 102 m²
TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 48 m² Entrè/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, teknisk rom og bod.
1. etasje
BRA-i: 54 m² Stue, kjøkken og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
17 m² Terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

383.9 m²

Beliggenhet

Erling Skjalgsons veg 12B ligger sentralt, men samtidig skjermet til på en solrik tomt med flott oversikt. En attraktiv beliggenhet for barnefamilier med tanke på gode skole, barnehage og fritids tilbud. Det er gangavstand til det meste Bryne har å by på.

For den aktive familie er det et bredt utvalg av gode sport- og fritidstilbud i gangavstand til idrettsanleggene til Rosseland BK, Bryne FK, Bryne Håndball, Bryne Friidrett og treningssentrene Evo, Robust og Sats. Det er kort vei til flere

rekreasjonsområder som Tjødnå, Sandtangen og Frøylandsvatnet, med løyper for lek og trening. Her finner man blant annet turløyper i ulike lengder, lysløyper og grusveier tilpasset de fleste. Sandtangen har også frisbeegolf som er en kjekk aktivitet for familien.

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

Samlet sett fremstår beliggenheten som ideell for barnefamilier som ønsker å bo i et trivelig rolig og barnevennlig miljø. For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagt kart. Det vil bli godt skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Walter Schoenmaker

Type takst

Tilstandsrapport

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:
Grunnmur og fundament:
Oppsummering: Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Noe kalk/saltutslag på grunnmuren i kjelleren, der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer noe fukt.
Anbefalte tiltak: Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres. Terrenget rundt bygget må planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefaler vi minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Støttemur:

Oppsummering: Det registreres skjevhet/retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Støttemurer i terreng er i hovedsak skjermet med busker og grønnvekst. Enkelte riss/sprekker i støttemur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss), det er ikke registrert tegn til sammenbrudd.
Anbefalte tiltak: For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Vinduer og dører:

Oppsummering: Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje iht. alder, nedbrytning i enkelte karmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig

med noe slitasje i pakninger og beslag. Karmer er generelt værslitte.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det er ikke etablert barna sikring i lukkevinduer soverom og vindu på kjøkken i 1.etasje. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.
- Fuktskade i terskel/bod dør bi-inngang, enkelte kjellervinduer fra byggeåret, det kan anbefales å etablere beslag/tetting på utsiden mot terskel for å hindre evt. inndrev. Innerdører med varierende alder, normal bruks-alderingsslitasje i overflater.
-Skade registrert i dør til bad.
-Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
Enkelte innvendige dører tar i karm og må påregnes justert. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Anbefalte tiltak: Overflatebehandlinger må påregnes. Utskifting av enkelte av det eldste vinduer og bod sør må påregnes i nær fremtid.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Loft (konstruksjonsoppbygging):

Oppsummering: Loftsluke er ikke isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og kan øke faren for kondensering på loftet. Loftsluke mangler stige, og er kun besiktet fra loftsluke. Dampsperra er ikke tilfredsstillende tettet

mot ventilasjonskanal. Ventilasjonskanal er ikke tilstrekkelig isolert, dette kan føre til kondens. Vannmerker i sutak ved rørgjennomføring i yttertak, skyldes antatt kondens, eldre forhold. Anbefalte tiltak: Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen. Isolering av ventilasjonskanal på kaldtloft må etableres.

Renner og nedløp: Oppsummering: Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Anbefalte tiltak: Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon: Oppsummering: Takkonstruksjonen er tilsynelatende bygget som et kompakt tak uten lufting. Etablert lufting vil derfor ikke være relevant for denne typen konstruksjon. Det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten. Yttertak uten kaldt loft, 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. Vannmerke i sutaket rundt rørgjennomføring (lufteør) skyldes sannsynlig manglede isolasjon av rør, eller skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen. Anbefalte tiltak: Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen. Utbedre påpekte forhold, lufteør for å unngå at påviste skade utvikler seg videre, evt. kan føre til lekkasje.

Taktekking: Oppsummering: Decra stålplater, slitasje i toppbelegget, det registreres rust i takplater, og rust i spiker, tak stige og lufteventil over tak. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år. Anbefalte tiltak: Taket må påregnes tekking på ny i nær fremtid da nåværende tekking er utgått på dato og det vil være tidsspørsmål når dette er utett. Det er fare for noe råteskader i underliggende treverk om det har trengt inn fukt.

Utstyr på tak: Oppsummering: Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over terrasse Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Rust i takstige. Anbefalte tiltak: Snøfanger kan vurderes etableres for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn: Oppsummering: Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/ knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette. Målt høydeforskjell på kjøkken gulv mellom ca. 10 mm. innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ny laminat soverom underetasje. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Misfarging og enkelte vannskjølder i skjøtet parkett skyldes antatt tidligere forhold ifbm vask. Anbefalte tiltak: Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Ildsted/skorstein: Oppsummering: Det registreres sot renning fra feieluke som kan indikere transport av fukt ved pipe. Enkelte mindre riss/sprekk i pipe over taket, avskalling i malte overflate. Rust i stiger til pipe på taket. Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av beslag eller jevnlig impregnering/behandling av pipe over tak for å unngå utettheter (hvert 5. år). Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke. Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken: Oppsummering av overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med slette fronter i finer og lys benkeplate skiftet i senere tid, generelt normale bruksog aldringsslitasjer. TG.2_ Benkeplate er nedslitt, slitasjemerker i bunnplate under kjøkkenvask. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask. Anbefalte tiltak overflater og innredning: Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje. Oppsummering av avtrekk: Avtrekk fungerer ved enkel test. Tg.2 defekt bryter ved lysbetjening. Anbefalte tiltak avtrekk: Jevnlig regnkjøring av anlegg til kjøkken vifta anbefales, for å opprettholde kapasitet på avtrekk.

Trapp: Oppsummering: Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater. Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år. Det registret knirk i trapp. Anbefalte tiltak: Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Vannledninger: Oppsummering: Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Stoppekran er plassert på bad/vaskerom. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for direkte tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk. - Noe iring på vannrør i kobber i samleskap ved stoppekran. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Anbefalte tiltak: Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/ kjøkken.

Elektrisk: Oppsummering: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes. Elektriske anlegget fra byggeåret med skrusikringer, kan har noe lite kapasitet iht. dagens standard. 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 bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder:

Oppsummering: Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

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

Anbefalte tiltak: Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår av evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon:

Oppsummering: Bygningen har unntatt kjøkken kun

naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften. Ventilasjonkanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann. TG.3_ Baderom har kun naturlig avtrekk og tilsynelatende noe liten kapasitet på utlufting. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Mangelfull avtrekk kan fører til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Anbefalte tiltak: Bygningen er generelt noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften. Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vegg i bad/vaskerom. Estimert kostnad under kr.10 000,-.

Våtrom: Bad/vaskerom:

Oppsummering av overflater: Varierende høyder på baderomsgulv., det er ikke tilfredsstillende lokal fall til sluk. Vann blir liggende ved bruk av dusj. Det finnes derimot 3 sluker i gulvet og tilstrekkelig oppbrett av vinylbelegg mot terskel 70 mm.

- Utette overganger i skjøtet vinylbelegg, ved dusj og ved rørgjennomføring i gulvet vannuttak til wc.
- Luftlommer i gulvbelegg overganger rundt sluk og terskler indikerer dårlig heft mot underlaget.
- Wc er skrudd fast gjennom vinylbelegget.

Anbefalte tiltak overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå

ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Sluk med utførelse av klemring innfesting uten skruer.

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Samleskap med stoppekran uten vanntetsjikt, vannstopper anbefales montert. Rørgjennomføringer i vegger er ikke tettet rundt med f.eks. silikon. Det registreres feil utførelse av skjøtet belegg, uten sveiset skjøtt kan før til utettheter. Luftlommer under vinylbelegg rundt sluk i våtsone. Tettesjikt og overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder. Med bakgrunn i alder og tilstand står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr: Krakelinger, riss/ sprekker registrert i servant. Innredning er generelt noe slitt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Innredning må vurderes oppgradert.

Oppsummering av ventilasjon: Bad har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette. Det er ikke etablert luftespalte i dør til våtrom. Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert. Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er

satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon: Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.

Forhold som har fått TG3:

Drenering:

Oppsummering: Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70- tallet. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Ved mangel av tilstrekkelig grunnmurspapp/utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren, kan det føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren, og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjelleren. Synlig kalk/saltutslag på yttervegg i kjellerdel.

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

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

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Fall i terreng mot grunnmur i sør, deler av grunnmur er tildekket med bølgeplater av asbest (spesial avfall).

Anbefalte tiltak: Om rom under terreng ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres. Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Rom under terreng:

Oppsummering: Det registreres synlige skader i konstruksjoner (grunnmur bod) slik at hulltaking er ikke nødvendig Det registreres mineralutslag (salt/ kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da fundament under terreng ligger etablert uten spesiell fuktsikring på utsiden, samtlige er det observert vesentlig fall i terreng mot grunnmur. Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Anbefalte tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Fuktsikringstiltak må påregnes om rom under terreng velges innredet, TG.3_evt. kostnader gitt vurderes i post drenering.

Balkong, terrasse, platting: Oppsummering: Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering. Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Rekkverkshøyden er målt til 84cm. dette er lavere en forskriftskrav på 90 cm på antatt oppføringstidspunkt, og lavere en dagens krav på ca. 100 cm. TG.3_Det registreres nedbrytning/ råteskader i deler av rekkverket og i utv. trapp. Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers. Anbefalte tiltak: Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. Overflatebehandling må påregnes.

Yttervegger: Oppsummering: Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå. Utvendig kledning i hovedsak av eldre dato, kledning mangler vedlikehold/overflate behandling, påregnelig med noe nedbrytning og

tørkesprekker på de mest utsatte steder. Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen. Det registreres stedvis nedbrytning og tegn til råteskader i trekledning. Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-3 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ lokale utskiftinger. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende lufting kan gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år. Anbefalte tiltak: Påregnelig med tiltak oppgradering, lokale utskiftninger, vedlikehold av fasader med vask/skraping og maling. For å avdekke tilstand bak skjulte overflater må ytterligere undersøkelser foretas.

Avløpsrør: Oppsummering: Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. TG.3_ Det registreres rustskader på avløpsrør av jern. Innvendige avløpsrør/stålsluk av typen soil i vaskekjeller må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og tiltettinger. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Anbefalte tiltak: Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Tiltak ifbm utskifting av avløpsrør i soil anbefales, estimert kostnad lagt til grunn. Utvendige stikkledninger eller rør som er bak skjulte overflater er ikke vurdert.

Øvrig: Utvendige trapper: Oppsummering: TG.3_ Setningsskader i betong konstruksjon utvendig trapp mot hagen, det er ikke registrert fare for sammenbrudd. Rekkverk, håndrekke anbefales etablert for å ivareta personsikkerhet. Anbefalte tiltak: Påpekte forhold anbefales utbedret.

Hvitevarer Komfyr medfølger. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd Jæren kabelnett.

Parkering Parkering i carport og i eget gårdsrom.

Diverse Det vil ikke bli foretatt ytterligere rengjøring av boligen.

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 og vedovn.

Energikarakter F

Energifarge Oransje

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

Økonomi Tot prisant. ekskl. omk. Kr 3 490 000

Kommunale avgifter Kr 12 166

Kommunale avgifter år 2024

Info kommunale avgifter Kommunale avgifter har økt siste året. Kommunale avgifter for 1. termin 2025 var på kr. 8.138,-.

Formuesverdi primær

Kr 785 225

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 140 898

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 239 i Time kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: 18.01.1982 - Dokumentnr: 316 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1121 Gnr:10 Bnr:90

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest, men det foreligger innflyttingsløyve datert 13.09.1966.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.09.1966.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Ifølge Time kommune er det ukjent om eiendommen har separat eller kombinert avløpssystem. I Time kommune er det krav til separat system for avløpet. Kjøper påtar seg risikoen for eventuelle pålegg relatert til dette.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iflg. Plan 0009.00 Detaljregulering av Auglendsfeltet, vedtatt: 08.08.1960.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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
3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger
87 250 (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))

88 600 (Omkostninger totalt)
104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 594 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 597 300 (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 88 600

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges via fullmektig. Megler gjør særlig oppmerksom på at fullmektig ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk

sakkyndig. 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 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Ansvarlig megler
Geir Helgeland
Eiendomsmegler MNEF
geir.helgeland@aktiv.no
Tlf: 450 07 762

Oppdragstaker
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sola,
organisasjonsnummer 987031204
Sandesletta 21 A, 4050 SOLA

Salgsoppgavedato
12.09.2025





Stue med åpen og luftig atmosfære.

Halvveggen i murstein gir en naturlig kontrast til de lyse veggene.

Stuen har direkte tilgang til uteområdene – ideelt for sommerhalvåret.



Romslig spisestue med god plass til langbord, naturlig plassert mellom stue og kjøkken.

Åpen og luftig spiseplass som knytter stue, kjøkken og uteområdene sammen.





Funksjonelt kjøkken med store vindusflater som sikrer rikelig med dagslys.

Kjøkkenet har godt med skap- og benkplass.

Trivelig og praktisk med åpen løsning til stue og utgang til terrassen.



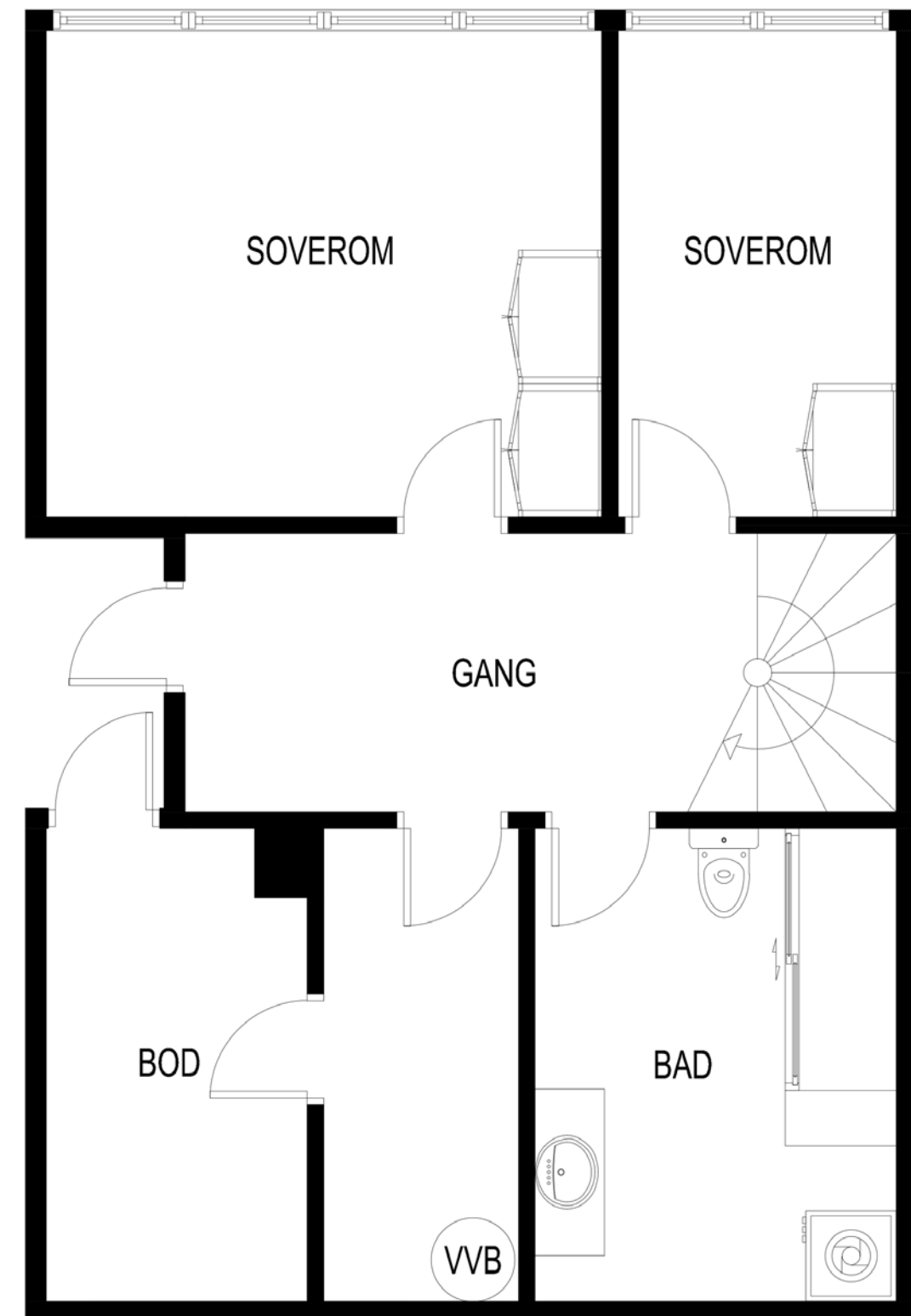
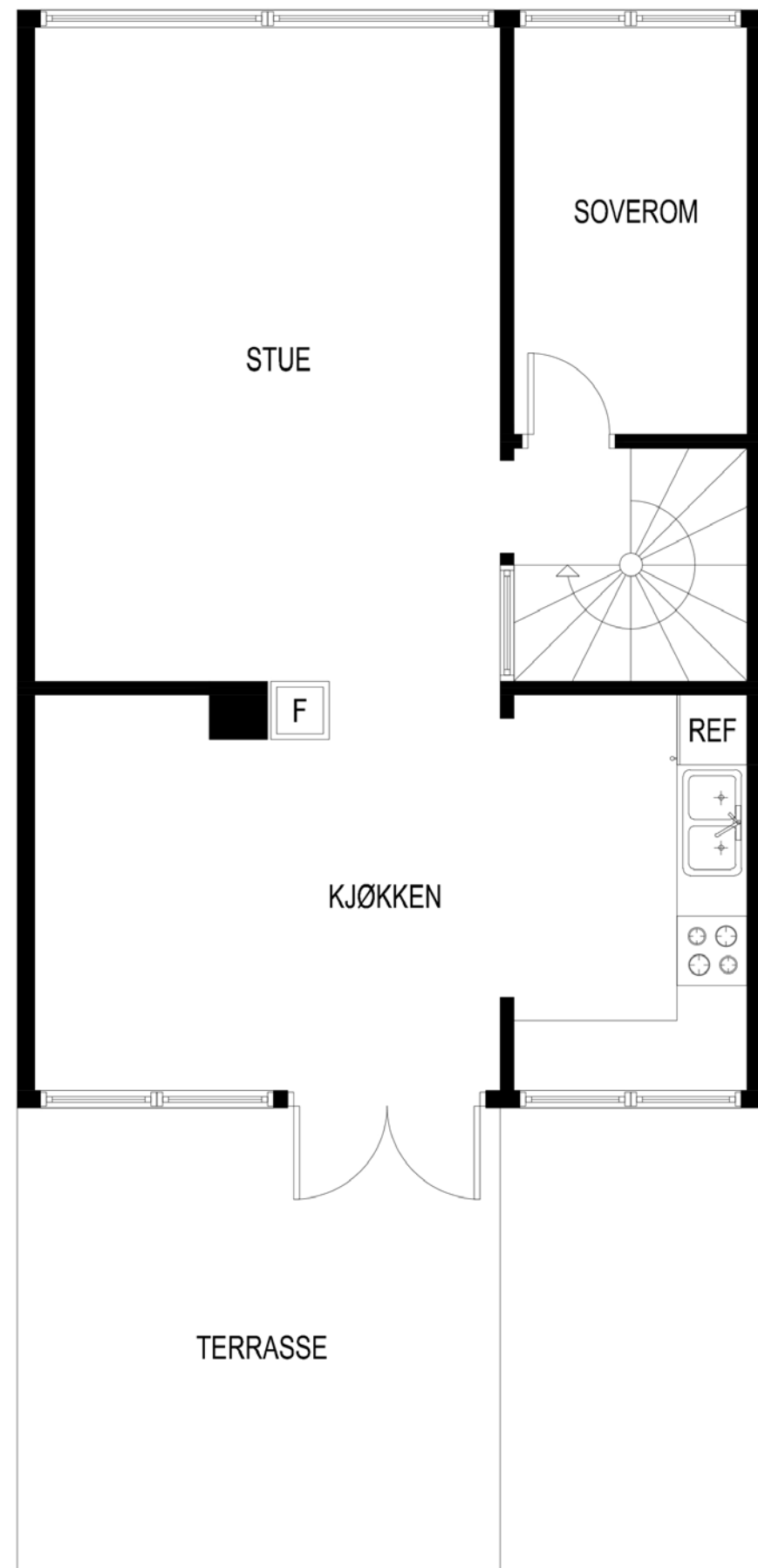
Soverom 1.





Soverom 2 og 3.









Erling Skjalgsons veg 12 B 4344 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1964

BRA: 102 m²

BRA-i: 102 m²



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	1	21	6	0

 **Supertakst**

GNR: 10 BNR: 239

Walther Schoenmaker Schoenmaker
BORG TAKST AS

ws@borg-takst.no
48055432

Erling Skjalgsons veg 12 B
4344 Bryne

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/35437
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

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

Ved mangel av tilstrekkelig grunnmurspapp/utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren, kan det føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren, og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjelleren.

Synlig kalk/saltutslag på yttervegg i kjellerdel.

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med dremsledninger er 1 – 5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med dremsledninger er 20 – 60 år.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fuktkransport gjennom grunnmuren.

Fall i terreng mot grunnmur i sør, deler av grunnmur er tildekket med bølgeplater av asbest (spesial avfall).

Anbefalte tiltak

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

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres synlige skader i konstruksjoner (grunnmur bod) slik at hulltaking er ikke nødvendig

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da fundament under terreng ligger etablert uten spesiell fuktsikring på utsiden, samtlige er det observert vesentlig fall i terreng mot grunnmur.

Rommene er ventilt med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuktsikringstiltak må påregnes om rom under terreng velges innredet, TG.3 evt. kostnader gitt vurderes i post drenering.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Rekkverkshøyden er målt til 84cm. dette er lavere en forskriftskrav på 90 cm på antatt oppføringstidspunkt, og lavere en dagens krav på ca. 100 cm.

TG.3_Det registreres nedbrytning/råteskader i deler av rekkverket og i utv. trapp.

Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.

Yttervegger

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Oppsummering

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå.

Utvendig kledning i hovedsak av eldre dato, kledning mangler vedlikehold/overflate behandling, påregnelig med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen.

Det registreres stedvis nedbrytning og tegn til råteskader i trekledning.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

TG-3 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ lokale utskiftinger.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Manglende lufting kan gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med tiltak oppgradering, lokale utskiftninger, vedlikehold av fasader med vask/skraping og maling.

For å avdekke tilstand bak skjulte overflater må ytterligere undersøkelser foretas.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Oppsummering

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

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

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

TG.3_ Det registreres rustskader på avløpsrør av jern.

Innvendige avløpsrør/stålsluk av typen soil i vaskekjeller må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og tiltettinger.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

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

Tiltak ifbm utskifting av avløpsrør i soil anbefales, estimert kostnad lagt til grunn. Utvendige stikkledninger eller rør som er bak skjulte overflater er ikke vurdert.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Oppsummering

TG.3_ Setningsskader i betong konstruksjon utvendig trapp mot hagen, det er ikke registrert fare for sammenbrudd.

Rekkverk, håndrekke anbefales etablert for å ivareta personsikkerhet.

Anbefalte tiltak

Påpekte forhold anbefales utbedret.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).
Noe kalk/saltutslag på grunnmuren i kjelleren, der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer noe fukt.

Anbefalte tiltak

Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.
Terrenget rundt bygget må planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefaler vi minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.
Støttemurer i terreng er i hovedsak skjermet med busker og grønnvekst.
Enkelte riss/sprekker i støttemur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss), det er ikke registrert tegn til sammenbrudd.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje iht. alder, nedbrytning i enkelte karmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.
Karmer er generelt værslitte.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Det er ikke etablert barna sikring i lukkevinduer soverom og vindu på kjøkken i 1.etasje.
Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftnig av inneluften.
Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.
- Fuktskade i terskel/bod dør bi-inngang, enkelte kjellervinduer fra byggeåret, det kan anbefales å etablere beslag/tetting på utsiden mot terskel for å hindre evt. inndrev.

Innerdører med varierende alder, normal bruks-alderingsslitasje i overflater.

-Skade registrert i dør til bad.

- Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Enkelte innvendige dører tar i karm og må påregnes justert.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Utskifting av enkelte av det eldste vinduer og bod sør må påregnes i nær fremtid.

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

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

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

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

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftsluke er ikke isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og kan øke faren for kondensering på loftet.
Loftsluke mangler stige, og er kun besiktet fra loftsluke.
Dampsperra er ikke tilfredsstillende tettet mot ventilasjonskanal.ventilasjonskanal er ikke tilstrekkelig isolert, dette kan føre til kondens.
Vannmerker i sutak ved rørgjennomføring i yttertak, skyldes antatt kondens, eldre forhold.

Anbefalte tiltak

.Innvendig sutak på loft anbefales inispisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.
Isolering av ventilasjonskanal på kaldtloft må etableres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjonen er tilsynelatende bygget som et kompakt tak uten lufting.
Etablert lufting vil derfor ikke være relevant for denne typen konstruksjon. Det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten.
Yttertak uten kaldt loft, 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.
Vannmerke i sutaket rundt rørgjennomføring (lufterør) skyldes sannsynlig manglede isolasjon av rør, eller skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales inispisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.
Utbedre påpekte forhold, lufterør for å unngå at påviste skade utvikler seg videre, evt. kan føre til lekkasje.

Taktekking

Oppsummering

Decra stålplater, slitasje i toppbelegget, det registreres rust i takplater, og rust i spiker, tak stige og lufterventil over tak.
Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.
Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år

Anbefalte tiltak

Taket må påregnes tekket på ny i nær fremtid da nåværende tekking er utgått på dato og det vil være tidsspørsmål når dette er uttett.
Det er fare for noe råteskader i underliggende treverk om det har trengt inn fukt.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten over terrasse Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.
Rust i takstige.

Etasjeskille og gulv på grunn

Anbefalte tiltak

Snøfanger kan vurderes etableres for god personsikkerhet.

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette. Målt høydeforskjell på kjøkken gulv mellom ca. 10 mm. innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ny laminat soverom underetasje.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Misfarging og enkelte vannskjølder i skjøtet parkett skyldes antatt tidligere forhold ifbm vask.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres sot renning fra feieluke som kan indikere transport av fukt ved pipe. Enkelte mindre riss/sprekk i pipe over taket, avskalling i malte overflate. Rust i stiger til pipe på taket.

Anbefalte tiltak

Det anbefales montering av beslag eller jevnlig impregnering/behandling av pipe over tak for å unngå utettheter (hvert 5. år). Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke. Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter i finer og lys benkeplate skiftet i senere tid, generelt normale bruks- og aldringsslitasjer. TG.2_ Benkeplate er nedslitt, slitasjemerker i bunnplate under kjøkkenvask. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerer ved enkel test. Tg.2 defekt bryter ved lysbetjening.

Anbefalte tiltak avtrekk

Jevnlig regnkjøring av anlegg til kjøkken vifta anbefales, for å opprettholde kapasitet på avtrekk.

Trapp

Vannledninger

Oppsummering

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater. Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år. Det registret knirk i trapp.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Oppsummering

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Stoppekran er plassert på bad/vaskerom. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for direkte tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk. - Noe iring på vannrør i kobber i samleskap ved stoppekran.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes. Elektriske anlegget fra byggeåret med skrusikringer, kan har noe lite kapasitet iht. dagens standard. 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 bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Oppsummering

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Ventilasjon

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.
Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

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

Oppsummering

Bygningen har unntatt kjøkken kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.
Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.
Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

TG.3_ Baderom har kun naturlig avtrekk og tilsynelatende noe liten kapasitet på utlufting.
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.
Mangelfull avtrekk kan fører til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Anbefalte tiltak

Bygningen er generelt noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder.
Ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.
Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vegg i bad/vaskerom. Estimert kostnad under kr.10 000,-

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Varierende høyder på baderomsgulv., det er ikke tilfredsstillende lokal fall til sluk. Vann blir liggende ved bruk av dusj.
Det finnes derimot 3 sluker i gulvet og tilstrekkelig oppbrett av vinylbelegg mot terskel 70 mm.
- Utette overganger i skjøtet vinylbelegg, ved dusj og ved rørgjennomføring i gulvet vannuttak til wc.
- Luftlommer i gulvbelegg overganger rundt sluk og terskler indikerer dårlig heft mot underlaget.
- Wc er skrudd fast gjennom vinylbelegget.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk med utførelse av klemring innfesting uten skruer.
Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer.
Samleskap med stoppekran uten vanntetsjikt, vannstopper anbefales montert.
Rørgjennomføringer i vegger er ikke tett rundt med f.eks. silikon.
Det registreres feil utførelse av skjøtet belegg, uten sveiset skjøtt kan før til utettheter.
Luftlommer under vinylbelegg rundt sluk i våtsone.
Tettesjikt og overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.
Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Med bakgrunn i alder og tilstand står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.
Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Krakelinger, riss/sprekker registrert i servant.
Innredning er generelt noe slitt

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Innredning må vurderes oppgradert.

Oppsummering av ventilasjon

Bad har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.
Det er ikke etablert luftespalte i dør til våtrom.
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.

Lovlighet

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

Takhøyden i underetasje er under 240.
Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.
Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, det mangler røykvarsler i underetasje, antatt tatt ned ifbm. maling av overflater.
Alder på anlegg er ikke kontrollert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.9.2025	5.9.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Gerd Synnøve Sægrov	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei			
Egenerklæringen var ikke fremlagt da eier ikke har bebodd boligen selv, og har dermed ikke direkte kjennskap til tilstand om boligen.			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Walther Schoenmaker

Schoenmaker

Firma:

BORG TAKST AS

Adresse:

Vardheivegen 11, 4344 Bryne

Telefon:

48055432

Epost:

ws@borg-takst.no

BORG TAKST AS

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Borg Takst AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst og medlem NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.borg-takst.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Egne premisser:

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

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

Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner.

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.

Tilleggsbygg slik som Carport er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse.

Carport er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.

Informasjon om boligen

Adresse:	Erling Skjalgsons veg 12 B, 4344 Bryne					
Kommunenr:	1121	Gårdsnr:	10	Bruksnr:	239	Festenr:

Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:
Byggeår:	1964 - Byggeåret er antatt.	
Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig	
Generell beskrivelse av boligen: Eiendommen ligger i et etablert boligområde sentralt på Bryne. Kort vei til samferdsel og servicetilbud.		
Del av tomannsbolig oppført med grunnmur. Yttervegger i tre som utvendig er kledd med trepaneler. Trebjelkelag mellom etasjer. Saltak i tre tekkt med (Decra) ståltakplater. Vinduer og dører med enkle og isolerglass.		
Generelt beskrivelse av innvendige overflater. Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett og laminat, vinylbelegg på bad. Innvendige vegger tapetsert/malt. Trepanel og takk-ess plater i himling.		
Oppvarming Varmepumpe, vedovn og elektrisk.		
Tomt. Tomta er opparbeidet og beplantet, belegningsstein i gårdsrommet		
Parkering Parkering i carport med plass til 1 bil, og på egen grunn.		
Sammendrag: Bygningen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det er påregnelig med noen påkostninger for vedlikehold og utbedringer av enkelte påpekte tilstandsanmerkninger på sikt. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.		
Tiltak etter byggeår:		
År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Noe oppgradert i innvendige overflater, 2024 varmpumpe installert.	Nei

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 byggteknisk 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.		

Bygning: Hovedbygg: Del av tomannsbolig.

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	48	48	0	0	0
1. etasje	54	54	0	0	17
Totalt m²	102	102	0	0	17

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	48	37	11	Entre/gang, 2soverom, bad/vaskerom	Bod/teknisk rom, bod.
1. etasje	54	54	0	Stue, kjøkken m/spisestue.	Koffert loft, areal er ikke målbar.
Totalt m²	102	91	11		

Kommentar til arealberegning

Terrasser/balkong arealet må betraktes som ca.
Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav.
Carport er ikke et måleverdig areal iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling-2014".

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?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering	TG-3
Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Ved mangel av tilstrekkelig grunnmurspapp/utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren, kan det føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren, og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjelleren. Synlig kalk/saltutslag på yttervegg i kjellerdel. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med dremsledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med dremsledninger er 20 - 60 år. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Fall i terreng mot grunnmur i sør, deler av grunnmur er tildekket med bølgeplater av asbest (spesial avfall).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Om rom under terreng ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres. Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

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
Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Noe kalk/saltutslag på grunnmuren i kjelleren, der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer noe fukt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres. Terrenget rundt bygget må planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefaler vi minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).	

6.3 Støttemur



Beskrivelse	
Støttemur i terreng oppført i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur	TG-2
Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Støttemurer i terreng er i hovedsak skjermet med busker og grønnvekst. Enkelte riss/sprekker i støttemur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss), det er ikke registrert tegn til sammenbrudd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.	

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Det er kun deler av en vegg /gulv som er under terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det registreres synlige skader i konstruksjoner (grunnmur bod) slik at hulltaking er ikke nødvendig Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da fundament under terreng ligger etablert uten spesiell fuktsikring på utsiden, samtlige er det observert vesentlig fall i terreng mot grunnmur. Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Fuktsikringstiltak må påregnes om rom under terreng velges innredet, TG.3 evt. kostnader gitt vurderes i post drenering.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Det er etablert en balkong/terrasse i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei



Blæring i maling, nedbrytning i trevirke terrasse og rekkverk.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering. Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Rekkverkshøyden er målt til 84cm. dette er lavere en forskriftskrav på 90 cm på antatt oppføringstidspunkt, og lavere en dagens krav på ca. 100 cm. TG.3_Det registreres nedbrytning/råteskader i deler av rekkverket og i utv. trapp. Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. Overflatebehandling må påregnes.	
Utbedringskostnader	
Under 10 000	

6.6 Vinduer og dører



Bod dør bi-inngang.



Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer og dører er skiftet i senere tid. 1.etasje, enkelte vinduer fra 2014 terrasse dør 2016.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
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

6.7 Yttervegger



Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje iht. alder, nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Karmen er generelt værslitte. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det er ikke etablert barna sikring i lukkevinduer soverom og vindu på kjøkken i 1.etasje. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. - Fuktskade i terskel/bod dør bi-inngang, enkelte kjellervinduer fra byggeåret, det kan anbefales å etablere beslag/tetting på utsiden mot terskel for å hindre evt. inndrev. Innerdører med varierende alder, normal bruks-alderingsslitasje i overflater. -Skade registrert i dør til bad. - Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. Enkelte innvendige dører tar i karm og må påregnes justert. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes. Utskifting av enkelte av det eldste vinduer og bod sør må påregnes i nær fremtid. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	



Fukt, sprekker i skjøtet kledning, ingen synlig luftning i underkant kledning.

Oppsummering av yttervegger	TG-3
Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå. Utvendig kledning i hovedsak av eldre dato, kledning mangler vedlikehold/overflate behandling, påregnelig med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen. Det registreres stedvis nedbrytning og tegn til råteskader i trekledning. Som følge av beskaffenhets har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-3 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ lokale utskiftninger. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende lufting kan gi økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påregnelig med tiltak oppgradering, lokale utskiftninger, vedlikehold av fasader med vask/skraping og maling. For å avdekke tilstand bak skjulte overflater må ytterligere undersøkelser foretas.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000



6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart

6.8 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?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Loftsluke er ikke isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og kan øke faren for kondensering på loftet. Loftsluke mangler stige, og er kun besiktet fra loftsluke. Dampsperra er ikke tilfredsstillende tett mot ventilasjonskanal.ventilasjonskanal er ikke tilstrekkelig isolert, dette kan føre til kondens. Vannmerker i sutak ved rørgjennomføring i yttertak, skyldes antatt kondens, eldre forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
.Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen. Isolering av ventilasjonskanal på kaldtloft må etableres.	

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Takkonstruksjonen er tilsynelatende bygget som et kompakt tak uten lufting. Etablert lufting vil derfor ikke være relevant for denne typen konstruksjon. Det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten. Yttertak uten kaldt loft, 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. Vannmerke i sutaket rundt rørgjennomføring (luftrør) skyldes sannsynlig manglete isolasjon av rør, eller skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Innvendig sutak på loft anbefales innsisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen. Utbedre påpekte forhold, luftrør for å unngå at påviste skade utvikler seg videre, evt. kan føre til lekkasje.	

6.11 Takteking



Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Alder på taktekingen er ukjent.	
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 tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking	TG-2
Decra stålplater, slitasje i toppbelegget, det registreres rust i takplater, og rust i spiker, tak stige og lufteventil over tak. Teking har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Taket må påregnes tekkes på ny i nær fremtid da nåværende teking er utgått på dato og det vil være tidsspørsmål når dette er uttett. Det er fare for noe råteskader i underliggende treverk om det har trengt inn fukt.	

6.12 Utstyr på tak

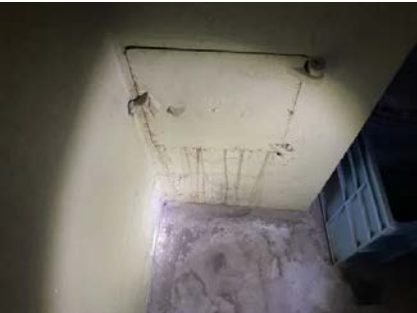
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over terrasse Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Rust i takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger kan vurderes etableres for god personsikkerhet.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette. Målt høydeforskjell på kjøkken gulv mellom ca. 10 mm. innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ny laminat soverom underetasje.	
Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Misfarging og enkelte vannskjølder i skjøtet parkett skyldes antatt tidligere forhold ifbm vask.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	

6.14 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det registreres sot renning fra feieluke som kan indikere transport av fukt ved pipe. Enkelte mindre riss/sprekk i pipe over taket, avskalling i malte overflate. Rust i stiger til pipe på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales montering av beslag eller jevnlig impregnering/behandling av pipe over tak for å unngå utettheter (hvert 5. år). Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke. Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.	
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med slette fronter i finér og lys benkeplate skiftet i senere tid, generelt normale bruks- og aldringsslitaser. TG.2_ Benkeplate er nedslitt, slitasjemerker i bunnplate under kjøkkenvask. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk fungerer ved enkel test. Tg.2 defekt bryter ved lysbetjening.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Jevnlig regnkjøring av anlegg til kjøkken vifta anbefales, for å opprettholde kapasitet på avtrekk.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Tegninger bolig datert 08.04.1965. Tegninger garasje datert 24.01 .2000.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og innflyttningsløve gitt 13.091966.. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, vurderes det slik at bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Takhøyden i underetasje er under 240. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, det mangler røykvarsler i underetasje, antatt tatt ned ifbm. maling av overflater. Alder på anlegg er ikke kontrollert.	

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?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

6.18 Avløpsrør



Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater. Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år. Det registret knirk i trapp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	

Type avløpsrør	Støpejern, 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-3
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. TG.3_ Det registreres rustskader på avløpsrør av jern. Innvendige avløpsrør/stålsluk av typen soil i vaskekjeller må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og tiltettinger. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Tiltak ifbm utskifting av avløpsrør i soil anbefales, estimert kostnad lagt til grunn. Utvendige stikkledninger eller rør som er bak skjulte overflater er ikke vurdert.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.19 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Vannmåler er trolig installert u senere tid.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Stoppekran er plassert på bad/vaskerom. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for direkte tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk. - Noe iring på vannrør i kobber i samleskap ved stoppekran. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes 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	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny måler montert 2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes. Elektriske anlegget fra byggeåret med skrusikringer, kan har noe lite kapasitet iht. dagens standard. 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 / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe, vedovn og elektrisk.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe installert 2024, ifølge repr. eier.	

Når var siste service på anlegget?	
Antatt 2024, det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Elektrisk varme på bad har gått ut på dato og må påregnes skiftet ut.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1965 -80 tallet antatt	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.23 Ventilasjon



Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Bygningen har kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Bygningen har unntatt kjøkken kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften. Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.	
TG.3_ Baderom har kun naturlig avtrekk og tilsynelatende noe liten kapasitet på utlufting. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Mangelfull avtrekk kan fører til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bygningen er generelt noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften. Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vegg i bad/vaskerom. Estimert kostnad under kr.10 000,-	



Varierende høyder gulvet.

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
Varierende høyder på baderomsgulv., det er ikke tilfredsstillende lokal fall til sluk. Vann blir liggende ved bruk av dusj. Det finnes derimot 3 sluker i gulvet og tilstrekkelig oppbrett av vinylbelegg mot terskel 70 mm. - Utette overganger i skjøtet vinylbelegg, ved dusj og ved rørgjennomføring i gulvet vannuttak til wc. - Luftlommer i gulvbelegg overganger rundt sluk og terskler indikerer dårlig heft mot underlaget. - Wc er skrudd fast gjennom vinylbelegget.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluk med utførelse av klemring innfesting uten skruer. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Samleskap med stoppekran uten vannetsjikt, vannstopper anbefales montert. Rørgjennomføringer i vegger er ikke tettet rundt med f.eks. silikon. Det registreres feil utførelse av skjøtet beleg, uten sveiset skjøtt kan før til utettheter. Luftlommer under vinylbelegg rundt sluk i våtsone. Tettesjikt og overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder. Med bakgrunn i alder og tilstand står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

6.24 Våtrom: Bad/vaskerom



Utette overganger i skjøtet vinylbelegg.

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Baderommet er av eldre dato. Vinylbelegg på gulv og vegg. Utstyr: wc, dusj, og servant i innredning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflater på rommet er delvis oppgradert i senere tid, ukjent alder.	
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)?	Nei
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?	Ja

Beskrivelse	
Utstyr, wc, servant i innredning, dusj, uttak vaskemaskin, vannmåler m/stoppekran.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Krakelinger, riss/sprekker registrert i servant. Innredning er generelt noe slitt	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Innredning må vurderes oppgradert.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Bad har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette. Det er ikke etablert luftespalte i dør til våtrom. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.	

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 foretatt fuktmåling fra luke tilstøtende vegg bak dusj. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt.8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.25 Øvrig: Carport



Beskrivelse
Carport fra ca.2000, plass til 1 bil. Oppført med ringmur i betongblokker, belegningsstein på mark. Yttervegger i betongblokker og søyle/bindingsverk i tre som utvendig kledd med trepaneler. Saltak i tre som er tekket med Decra stål takplater.
Generelt normale bruks-alderings slitasjer.
Merknad: Fall i terreng mot grunnmur fasade nord. Klaring under ringmur i betongblokker ved ende, tak nedløp er ikke tilstrekkelig klarmet. Noe misfarging/nedbrytning i bindingsverk takkonstruksjon av tre.

6.26 Øvrig: Utvendige trapper

Beskrivelse	
Utvendig trapp i terreng.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
TG.3_ Setningsskader i betong konstruksjon utvendig trapp mot hagen, det er ikke registrert fare for sammenbrudd. Rekkverk, håndrekk anbefales etablert for å ivareta personsikkerhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påpekte forhold anbefales utbedret.	
Utbedringskostnader	10 000 – 50 000

6.27 Øvrig: Andre forhold.

Beskrivelse
Revet tapet på vegg i 1.etasje spisestue. Det er ikke kjent, eller opplyst om aktivitet etter tidligere skadedyr.

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sola

Oppdragsnr.

1414250013

Selger 1 navn

Beth Sægrov Holm

Gateadresse

Erling Skjalgsons veg 12B

Poststed

BRYNE

Postnr

4344

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Gerd Synnøve Sægrov

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1414250013

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1414250013

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Beth Sægrov Holm	71587434742c399709b8704deaeef944db0b2a9b	25.08.2025 10:49:00 UTC	Signer authenticated by One time code

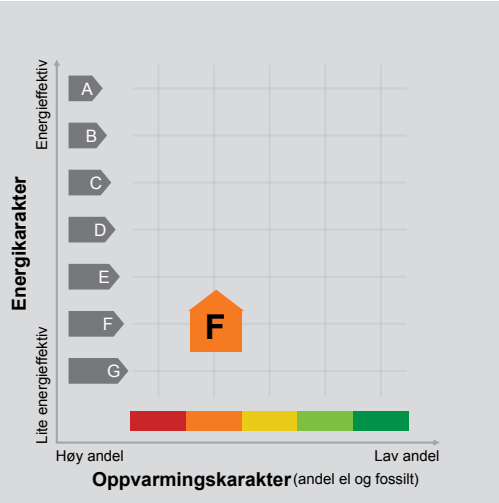
Document reference: 1414250013

- 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/developper>

ENERGIATTEST



Adresse	Erling Skjalgsons veg 12B
Postnummer	4344
Sted	BRYNE
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	239
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	16642649
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167698
Dato	12.09.2025



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

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

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

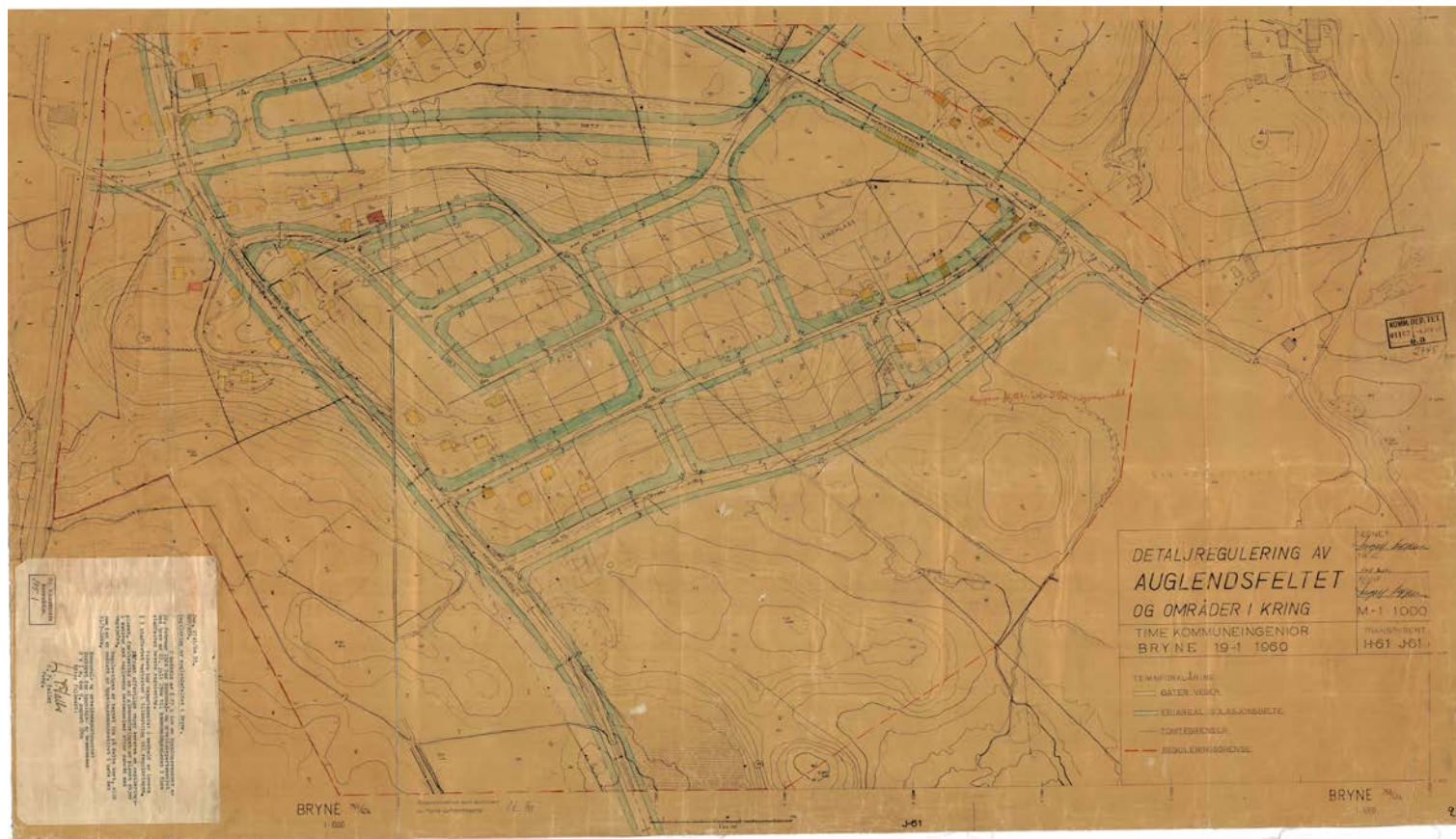
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Reguleringsbestemmelser

Vedtekter til reguleringsplan

for

Auglendselet og området omkring.

1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig og gis en arkitektonisk utforming som går harmonisk sammen med den øvrige bebyggelse. Butikker kan innredes bare der det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende.
2. Bebyggelsen skal plasseres i de regulerte byggelinjer. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten.
3. Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av sitt nettoareal + event. garasje.
4. Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 2 etasjer, og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,50 m og ingen trevegg må være høyere enn 8,5 m.
5. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkelen må ikke være større enn 35°.
6. Garasjer tillates kun oppført i en etasje. Garasjene må plasseres på en slik måte i forhold til våningshus og naboens, at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjeplasseringen skal vises i forbindelse med byggemeldingen.
7. Tomtene kan innhegges med hekkplanting eller med maks. 0,80 m høyt gjerd. Gjerdene må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Hvor det er ønskelig å hindre innsyn på tomter som nyttes til lett industri m.v., kan bygningsrådet pålegge anvendelse av høyere gjerd eller murer.
8. I bestemte områder kan bygningsrådet tillate bebyggelse for lett industri, håndverk og lager. Virksomheten må være av en slik art at den ikke antas å medføre vesentlige ulemper for strøket, og skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
9. Bygningsrådet kan bestemme at det av hver enkelt tomt, som nyttes til lett industri m.v., utlegges til gårds plass et så stort areal at vedkommende bedrift etter bygningsrådets skjønn kan dekke sitt behov for parkeringsplass samt plass for av- og pålossing på egen grunn.
10. Den ubebygde del av tomten må ikke nyttes til opplag som kan virke skjommende eller på annen måte sjenerer beboerne i strøket.
11. Sammen med byggemelding skal innsendes situasjonskart med angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Hvor planeringen medfører forstøtningsmur mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes, eventuelt heves, eller at det skal anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.
12. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.
13. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.
14. Fra disse vedtekter kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter, tillate unntak i tilfelle hvor særlige grunner tilsier det.

Stab fela av kommunen 8/8-1960.



MEKLAROPPLYSNINGAR

0100 Eigedomsinformasjon

Gardsnr:	10	Bruksnr:	239	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Erling Sjalgsøns veg 12B, 4344 Bryne			Meklar:	Aktiv Rogaland AS		
Eigedomen sitt areal (om oppmålt):			383,9m²				
Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.							

0200 Bygningsdata

Bygnadstype:	Tomannsbolig
Byggeår:	1966

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.

0300 Oljetank

Eigedommen kan ha nedgravd oljetank. Kommunen har ikkje eige register på dette lenger, ein må ta kontakt med Rogaland brann og redning for informasjon om dette. Tankar som permanent blir teke ut av bruk, skal normalt tømmast, renskast, gravast opp og leverast til eit godkjent mottak. Melding om dette skal sendast til Rogaland brann og redning. E-post: postmottak@rogbr.no



MEKLAROPPLYSNINGAR

1000 Mellombels bruksløyve og ferdigattest

	Ja	Nei
Er det utskrevet ferdigattest for bygningen(-e):	☐	☒
Er det utskrevet mellombels bruksløyve:	☒	☐
Er bygningane byggemelde:	☒	☐
Kommentar: Innflyttingsløyve		

1350 Gjeldande arealplan med forskrifter

Planopplysningar:	Namn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☒	Plan 0009.00 Detaljregulering av Auglendsfeltet	Bustad	08.08.1960
Bygnadsplan ☐			
Kommuneplan ☒	Time kommune – Trygg og framtidsretta		Periode: 2018 - 2030
Uregulert	☐		
Reguleringsforskrifter	☒		
Kommentar til eksisterande planar:			

Reguleringsplanar under arbeid:	Ja: ☐	Nei: ☒
Kommentar:		

MEKLAROPPLYSNINGAR

1800 / 1802 Tilknytning til offentlig veg, vatn og kloakk

Offentleg avløp

- Separat system

☐
- Kombinert system

☐
- Ukjent

☒

Privat avløp

- Godkjent utsleppsløyve

☐

Type anlegg:
- Ikkje godkjent utsleppsløyve

☐

Type anlegg:
- Septiktank

☐
- Ukjent avløp

☐

Vegadkomst til eigedomen fra:

- Offentlig

☒
- Privat

☐

Se vedkagt kart. Veg merket som gul= fylkesveg, orange= kommunal veg, grøn= privat veg

Kommentar til ordren:

I Time kommune er det krav til separat system for avløpet, (overvassleidning for tak/ drensvatn og spillvassleidning for kloakk). Time kommune er ikkje kjent med at det er feilkoblingar på denne eigedommen, men tar atterhald om feil og manglar i kart og arkiv som er bygd på innsendt informasjon. Ved feilkoblingar eller lekkasje er det eigar av eigedommen sitt ansvar å utbetra dette.

Har eigedommen privat septiktank/avløpsreinseanlegg av eldre dato må dette truleg utbetrast for å tilfredsstilla dagens krav til utslepp.

MEKLAROPPLYSNINGAR

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Eigedomar i Time kommune betaler årsavgift for vatn og kloakk etter forbruk.

Beløpet er fordelt på to terminar. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiing. Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2024, totalt kr.12 166,-

Avgift for 1.termin 2025 på kr.8138,-
Avgift for 2.termin 2025 på kr.

Vassmålar:

Vassavgift etter målar: Ja: ☒ Nei: ☐

Målarstanden er:

- Stipulert

☐
- Avlest

☒

Avrekning av vassmålar skjer årleg på 1.termin.

Frå 1.1.2015 må alle bustadar i Time kommune ha installert vassmålar og tilbakeslagsventil.

2000 Ubetalte krav med legalpant?

Kommunale avgifter er betalte:

1. termin

01.01- 30.06 -2025

☒
2. termin

01.07- 31.12 -2025

☐

Restanse (inkludert renter og purregebyr):

Ingen restanse.

Kopi av faktura ligg med kun som info om grunnlaget det ble fakturert kommunale avgifter for.

MEKLAROPPLYSNINGAR

Kommentar:

Vi gjer merksam på at nøkkelbrikker til nedgravde renovasjonsanlegg skal overleverast til ny eigar ved overtakelse av bustad.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Dette skjemaet omfattar ikkje opplysningar i samband med byggesakshandsaming, dispensasjonar, erklæringar, klausular o.l. i tilknytning til byggesakshandsaming eller hefte som er tinglyste på eigedommen.

Gjeldande planar og vedtak er ikkje utan vidare bindande for kommunen sine framtidige planar/vedtak.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Nettsiden til Time kommune finner du på: time.kommune.no

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1121 TIME

Gnr 10	Bnr 239	Fnr 0	Snr 0
--------	---------	-------	-------

Eiendommens adresse:

Erling Skjalgsons veg 12B, 4344 BRYNE

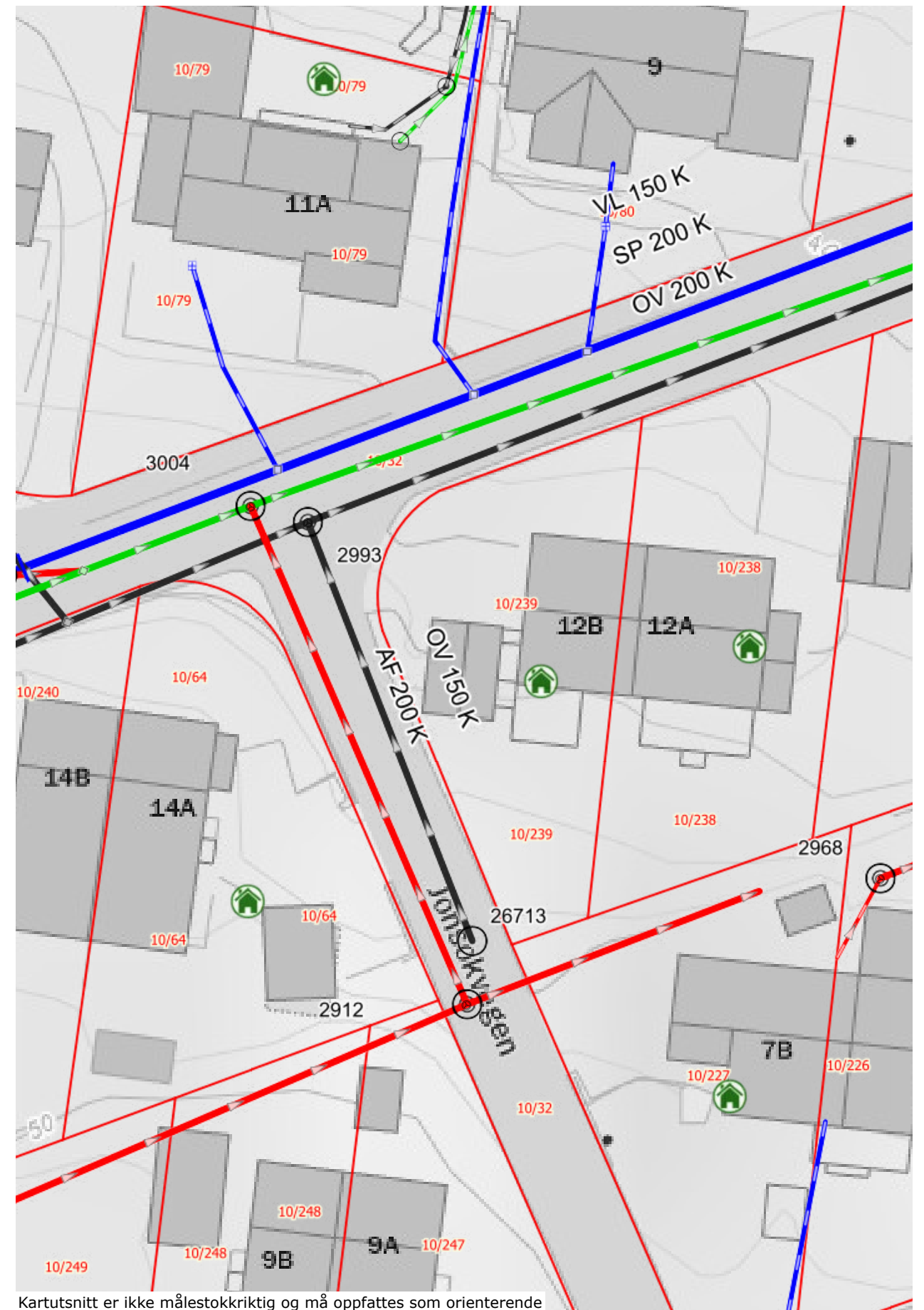
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 785 225
Som sekundærbolig:	kr 3 140 898

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Time boligbyggelag v/Erling Fjogstad,
Bryne.

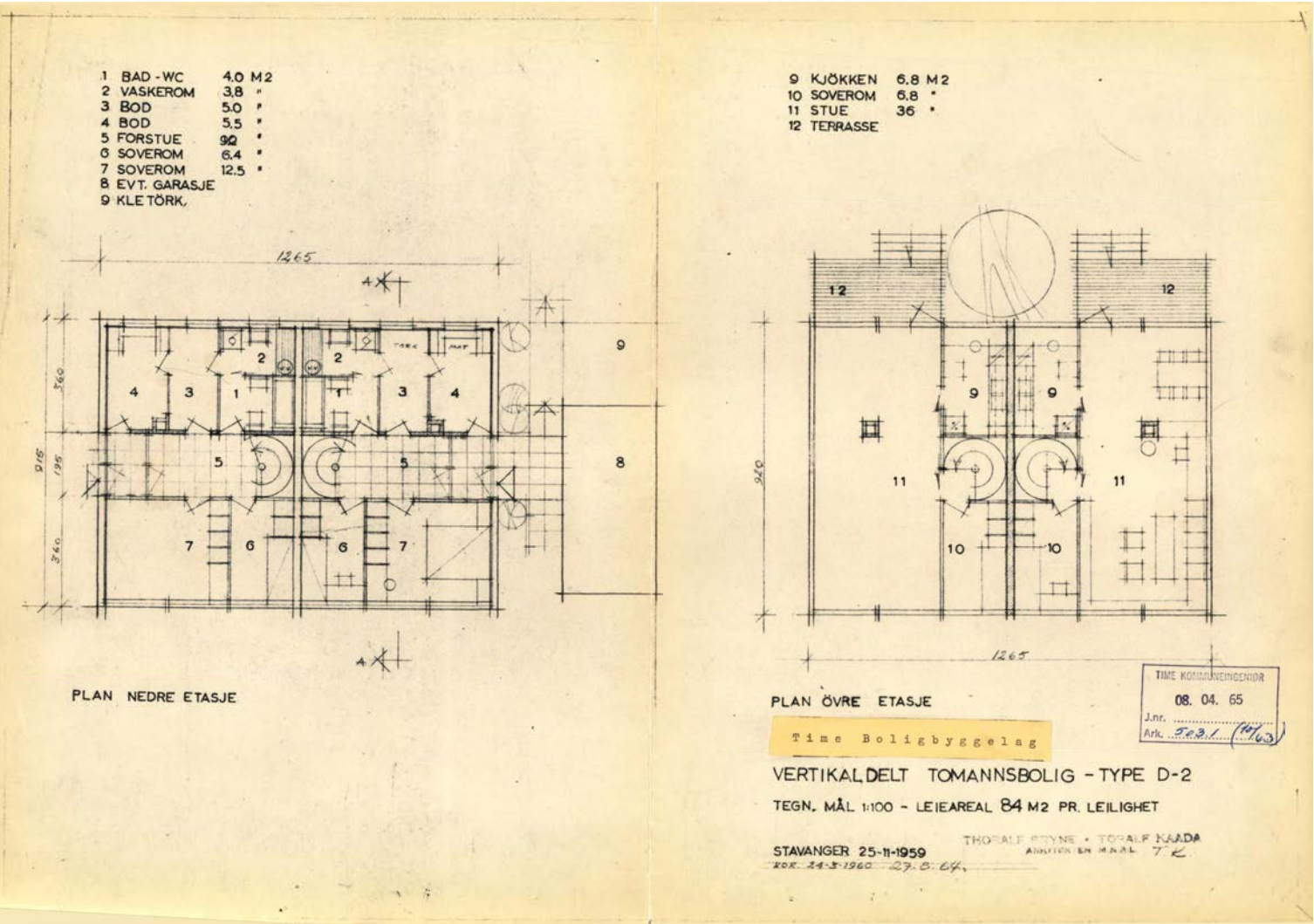
Innflyttingsløyve. Jfr. § 142.3 i bygningslova.

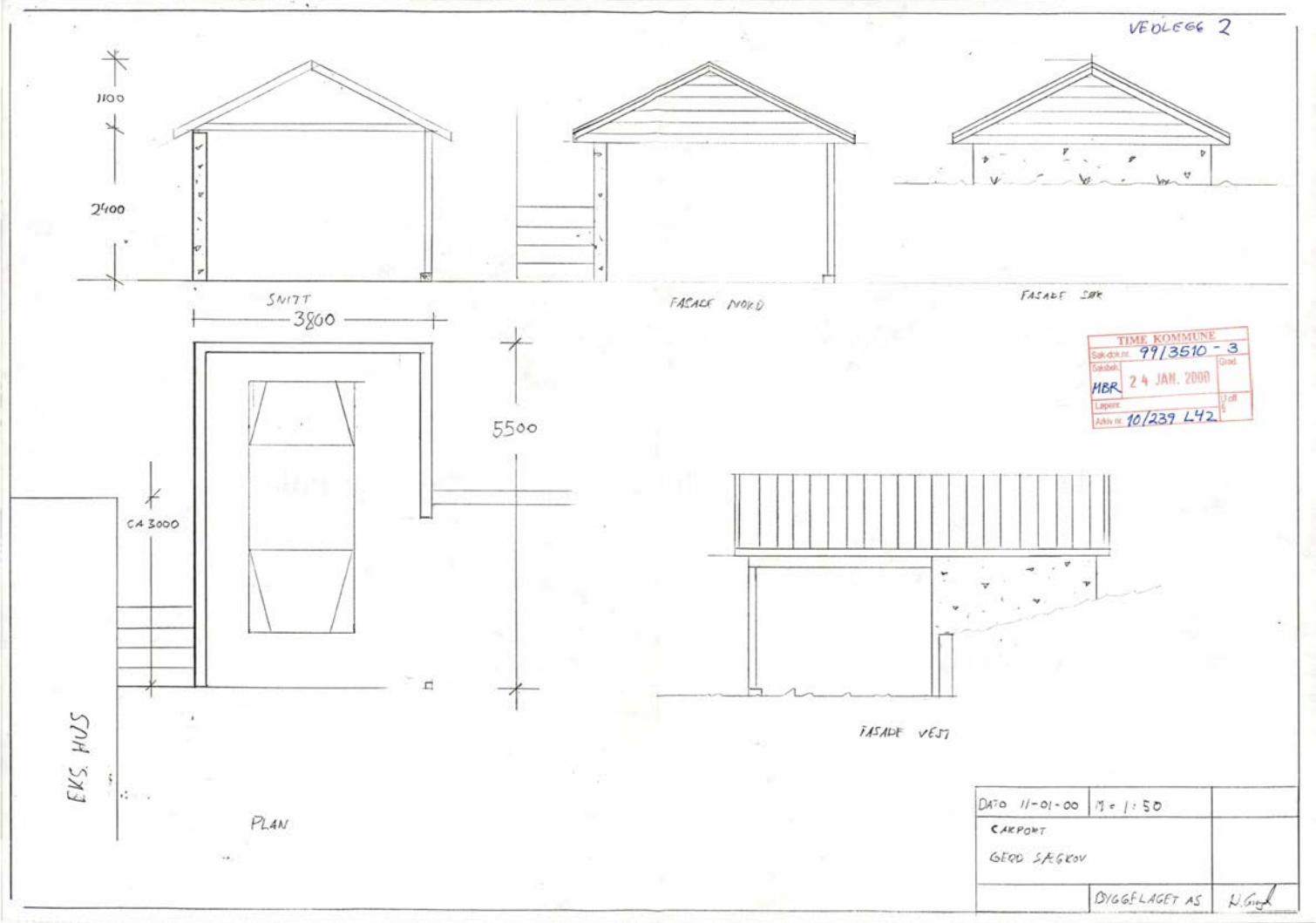
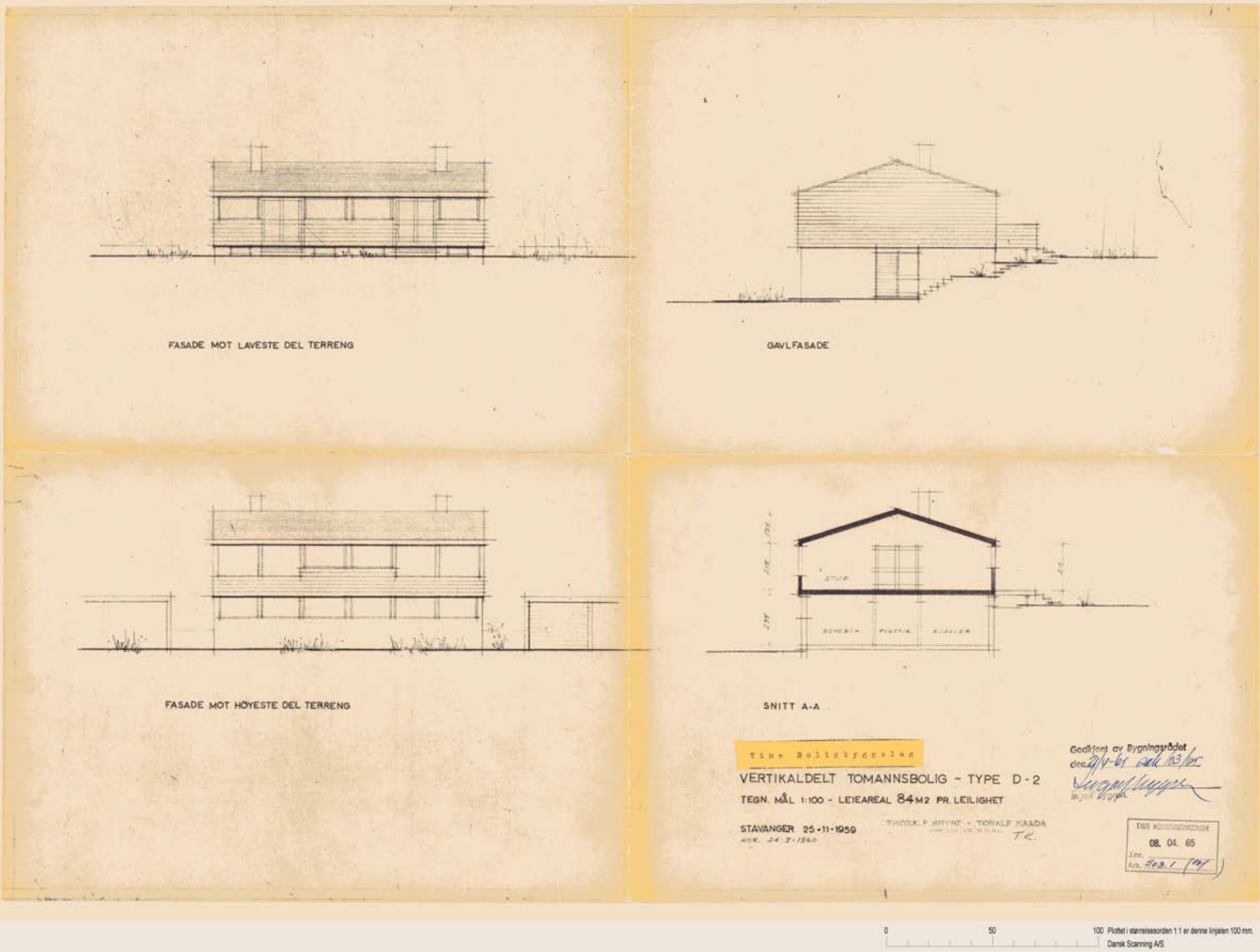
I høve synfaring den 13/9-66 gir ein med dette løyve til innflytting i nybygget Dykkar på gnr. 10 bnr. 63/64 i Time.

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

Betre utvendige inngangstilhøve, eventuelt trapper med turvande rekkverk.

Bryne, 13/9-66.
for bygningssjefen





Nabolagsprofil

Erling Skjalgsons veg 12B - Nabolaget Elisberget/Stemmen - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hognestadvegen Linje 54	8 min 0.7 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	16 min 1.3 km
Stavanger Sola	34 min

Skoler

Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	20 min 1.7 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	7 min 2.5 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	12 min 8.1 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

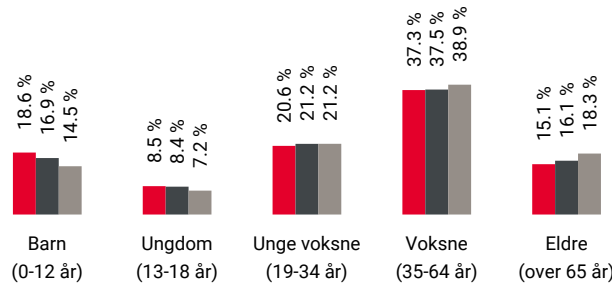
Veldig bra 81/100



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

Trollongane barnehage (1-5 år) 98 barn	7 min 0.6 km
Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	10 min 0.8 km
Espira Ree barnehage (0-5 år) 91 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Håland	11 min
Spar Bryne	15 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 90/100



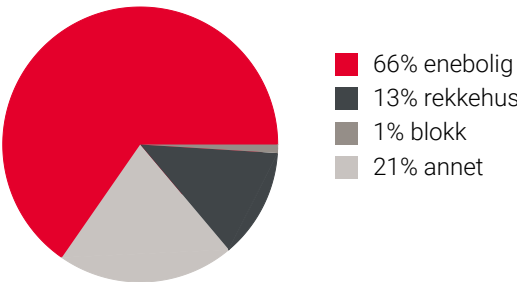
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

Auglend balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
Jærhallen Fotball	7 min 0.7 km
SATS Bryne	10 min
Club Athletic	13 min

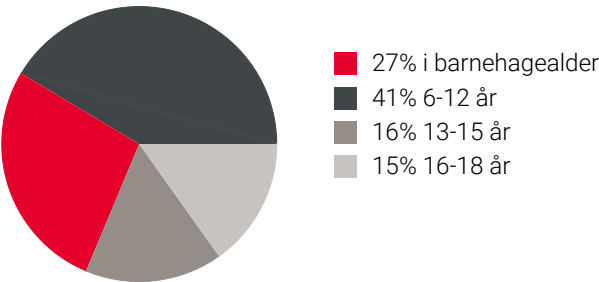
Boligmasse



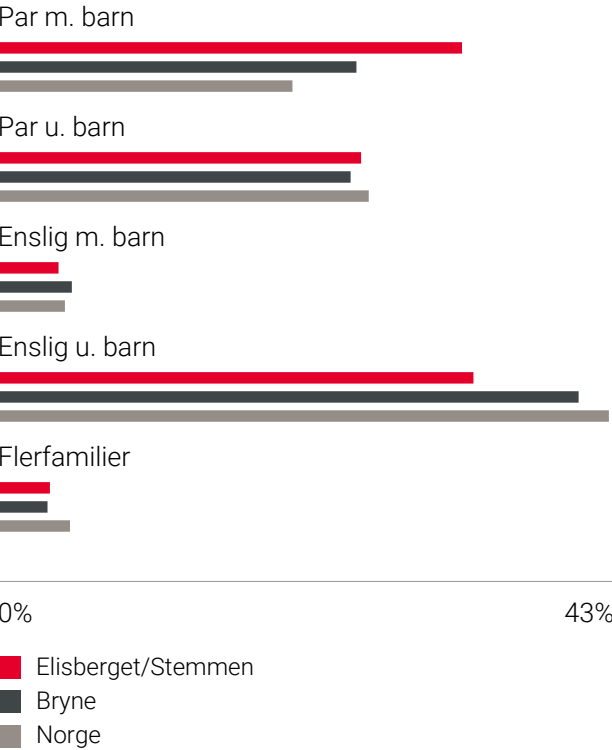
Varer/Tjenester

Blå på Bryne	16 min
Håland Apotek	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

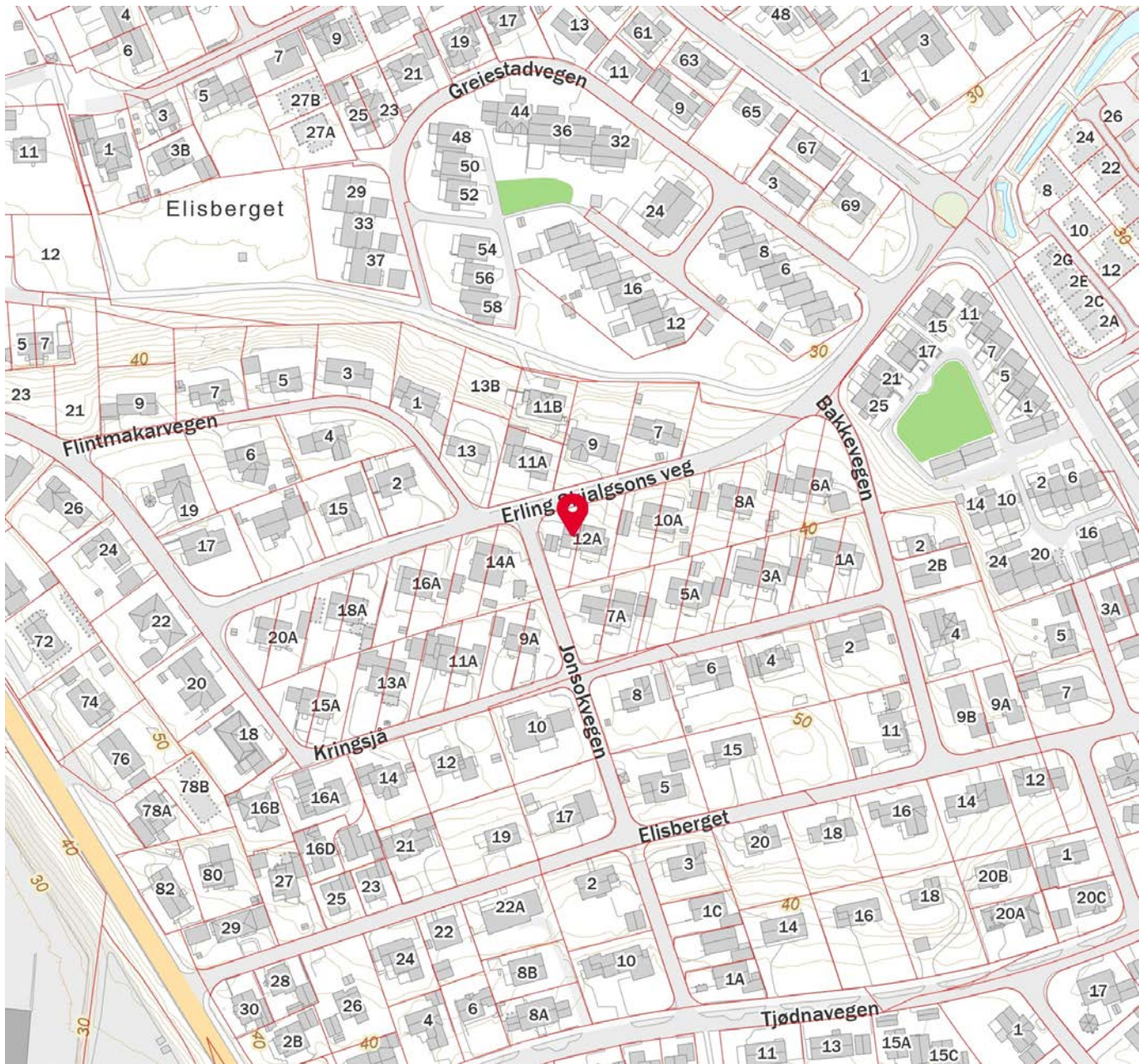
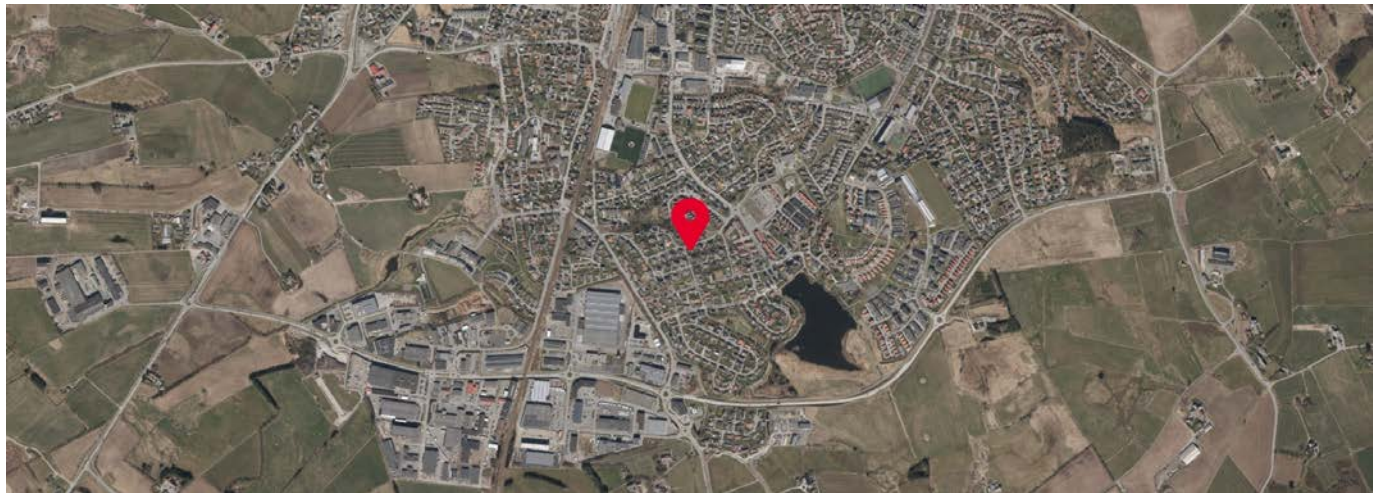


Familiesammensetning



Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. PLUSdekningen 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



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.

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Erling Skjalgsons veg 12B
4344 BRYNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.Sola
Saksbehandler: Geir Helgeland

Oppdragsnummer:

Telefon: 450 07 762
E-post: geir.helgeland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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