

**aktiv.**



Tumyra 3, 4341 BRYNE

**Innholdsrik familiebolig med  
barnevennlig og etterspurt  
beliggenhet rett ved skole.  
Garasje - Ende av blindgate**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

## Oscar Omland

**Mobil** 981 02 088

**E-post** oscar.omland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 5 990 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 151 140,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 6 141 140,-
<b>Selger:</b>	Sindre Haugland Levang
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1987
<b>BRA-i/BRA Total</b>	227/272 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	527.9 kvm
<b>Soverom:</b>	2
<b>Antall rom:</b>	4
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 17, bnr. 206
<b>Oppdragsnr.:</b>	1403260188

# Vedlikeholdt enebolig med flotte kvaliteter

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Oscar Omland har gleden av å kunne presentere Tummyra 3 for salg.

En innholdsrik enebolig med garasje, smart planløsning, velholdt sentral og populær beliggenhet.

Kort fortalt:

- Vedlikeholdt enebolig med flotte kvaliteter
- Isolert garasje med elbil-lader
- Grenser til lekeplass
- Kjøkken fra Ikea
- Nytt laminatgulv
- Praktisk enebolig med en god planløsning
- Vedovn
- Populær, barnevennlig og sentral beliggenhet
- Varmepumper i begge etasjer
- Eiendommen ligger i ende av en blindgate
- Nærhet til skoler og barnehage

Innhold:

1.etg: Entré, gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad, vaskerom  
2.etg (ikke godkjent): Gang, soverom, stue  
u.etg: Kjellerentré, bad, gang, stue, kjøkken (ikke godkjent), matbod, bod, rom



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	52
Tilstandsrapport .....	58
Energiattest .....	96
Nabolagsprofil .....	122
Budskjema .....	132

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 227 kvm

BRA - e: 45 kvm

BRA totalt: 272 kvm

TBA: 63 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 93 kvm Kjellerentré, bad, gang, stue, kjøkken, matbod, bod, rom

1. etasje

BRA-i: 100 kvm Entré, gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad, vaskerom

2. etasje

BRA-i: 34 kvm (ikke godkjent) Gang, soverom, stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

63 kvm

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 kvm Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

527.9 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er pent opparbeidet med singlet gårdsrom, terrasser og gressplen.

**Beliggenhet**

Tumyra 3 har en flott beliggenhet på Kåsen like ved Bryne sentrum i Klepp kommune. Herfra har du gangavstand til det meste, alt fra M44 og Bryne sentrum til veldrevne Kåsen idrettslag med flotte fasiliteter og nyere Tu barneskole og Vardheia Ungdomskole. Lokale dagligvarebutikker med 2 Coop Extra sørger for at en kan ta dagligvarehandelen på vei hjem. For småbarnsfamilier finner man Tjøttaparken FUS barnehage som nærmeste barnehage tilbud.

Like ved Tu skole ligger veldrevne Kåsen IL her tilbys det aktiviteter for alle aldersgrupper; fotball, håndball, barneidrett og bingo bare for å nevne noe. Kåsen har et flott anlegg med idrettshall, innendørs fotballhall og to kunstgressbaner.

Eiendommen ligger i nærheten til flotte turmuligheter med blant annet Klepps høyeste punkt Tinghaug, Sandtangen og den flotte turvegen langs Frøylandsvatnet med midgardsormen som midtpunkt. Det er også lokale gårdsveier for turer i nærområdet.

Bryne togstasjon og bussterminalen ligger innen gangavstand fra eiendommen. Det er også gode bussforbindelser fra Jærvegen.

For flere detaljer se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

**Adkomst**

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

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

**Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

**Bygningssakkyndig**

Duo Takst AS

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:

Enebolig oppført i 1987.

Grunnmur i betongelement.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende og stående trepaneler.

Vinduer og dører med 2 lags isolerglass.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Boligen er oppført på 1980-tallet, og er delvis oppgradert og fornyet innvendig i senere tid.

Registrerte tilstandsmerknader skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid og normal bruksslitasje. Eiendommen fremstår med en tilstand som er normal sett opp mot alder.

#### GARASJE

Garasje oppført i 2018, arbeid utført av nabo/faglært tømrer og huseier.

Bygningen er oppført med ringmur av betingstein, og stedstøpt plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp av plast.

Port av aluminium m/portåpner.

#### Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.

Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.

Oppmåling er utført omtrentlig.

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

Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

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

#### TG2

##### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

### Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Begynnede avskalling i sløysrenner.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Utskiftning av takrenner bør sees i sammenheng ved en fremtidig utskiftning av takteking.

### Veggkonstruksjon

Det er påvist andre avvik.: Utvendig kledning fra byggeår.

Det registreres stedvis nedbrytning og tørkesprekker i kledningen, særlig på værutsatte sider med mye sol- og fuktpåvirkning.

Det er registrert korrosjon i musetetting, som stedvis er utilstrekkelig avsluttet mot vegg.

Det er registrert ekskrementer ved pipeløp på loft.

Konsekvens/tiltak: Nedbrytning i kledning og mangelfull musetetting kan gi økt risiko for fuktinntrenging og skadedyr.

Anbefaler jevnlig vedlikehold av kledning, samt utbedre og sikre musetetting for å hindre inntrenging.

### Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik:.

Stedvis noe mangelfull isolert mot kaldt loft, uisolert kotttdør til kaldt loft. Stedvis noe manglende diffusjonsplast mot yttertak i kott.

Ekskrementer etter skadedyr registrert ved pipeløp i kott. Eier opplyser at ikke er registrert dyr i deres eier.

Anbefaler nærmere kontroll, samt utbedring av utvendig tetting.

Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

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

Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Mangelfull isolasjon og uisolert kotttdør kan medføre varmetap og økt risiko for kondens. Spor etter skadedyr kan indikere tidligere eller mulig aktivitet, med fare for skade på konstruksjon og isolasjon. Anbefaler å etterisolere mot kaldt loft og isolere/tette kotttdør. Foreta nærmere kontroll for skadedyr og sikre utvendig tetting for å hindre ny adkomst.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.

Manglende diffusjonsplast kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for fuktskader over tid.

### Vinduer

Det er påvist andre avvik.: Boligen har vinduer med varierende alder. Det er registrert

noe normal slitasje, herunder krakelering i overflatebehandling på eldre vinduer. Det er også observert noe irr på beslag, og smøring/enkelt vedlikehold må påregnes.

Det er registrert kondensering og noe begynnende avskalling i enkelte vinduer.

Forholdet vurderes å ha sammenheng med begrenset utskiftning av inneluft.

Nedbrytning i glasslist, karm i stuevindu loft.

Råte i glasslist tilknyttet stuevindu 1. etasje sør.

Konsekvens/tiltak: Slitasje, kondens og råteskader kan føre til redusert tetthet og isolasjonsevne i vinduene, samt økt risiko for videre fukt- og råteskader.

Anbefaler å utføre jevnlig vedlikehold som smøring og overflatebehandling, bedre ventilasjonen for å redusere kondens, samt skifte skadede glasslister og utbedre råteskader ved behov.

Overflater

Det er påvist andre avvik: Stedvis noe bruks- og vannmerker i toppdekker, uten registrert fukt ved stikkprøver.

Det registreres stedvis knirk og spenninger i toppdekket.

Mindre og større ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk.

Det er ikke foretatt nærmere kontroll eller nivellering av overflater.

Konsekvens/tiltak: Bruks- og vannmerker kan skyldes fuktpåvirkning ved rengjøring, og knirk/spenninger samt ujevnheter kan påvirke komfort og opplevd kvalitet.

Ingen synlig umiddelbare tiltak nødvendig, men det anbefales normalt vedlikehold og å følge med på utviklingen. Knirk og ujevnheter kan utbedres ved behov.

Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Det anbefales forbedring av ventilasjon og luftutskifting i rommet, herunder etablering av tilstrekkelige luftspalter i dører.

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

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik: Heng i tak-ess plater, ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak: Heng i takplater kan medføre risiko for videre nedbøyning eller at plater løsner.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i

forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist andre avvik: Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Det registreres stedvis noe ujevn montering av flis, "bom", hulrom under enkelte fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Tiltak kan normalt utføres ved å heve oppbrettet membran ved dørterskel slik at minimumshøyde oppnås. Dette forutsetter at øvrig membranoppbygning er tilfredsstillende.

#### 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist andre avvik: Membran er ikke synlig ført under klemring i sluk Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonering må vurderes.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Mangelfull tetthet i overgang membran/klemring kan føre til fuktskader ved eventuell tilbakeslag, vannsøl eller lignende. Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

#### 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning. Krakelering i fronter, svelling i sideplate til innredning.

Konsekvens/tiltak: Estetisk, påregnelig med oppgradering på sikt.

#### 1. Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik: Malt panel i våtsone tilfredsstillende ikke krav til tetthet i en våtsone.

Konsekvens/tiltak: Malt panel i våtsone er lite fuktbestandig og kan føre til fuktopptak og skader over tid.

Vurdere utskifting til fuktbestandige materialer i våtsone.

#### 1. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert mindre fall på gulv enn anbefalt referansenivå for våtrom.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. Manglende fall og sprekk ved dørterskel kan føre til at vann blir liggende på gulvet og trenger ut av våtrommet. Etablere tilstrekkelig fall mot sluk og reparere sprekk i belegget ved terskel for å sikre tett løsning.

#### 1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist andre avvik:

Registrert sprekk i oppbrett belegg mot dørterskel, riss i sveiset skjøl på gulv.

Konsekvens/tiltak: Sprekk i oppbrett og riss i sveiset skjøl kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen og gir fuktskader.

Anbefaler å utbedre oppbrett og sveiset skjøl, eventuelt skifte belegget lokalt, for å sikre et tett sjikt.

#### 1. Etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Bygget mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

#### Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

#### 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik: Svelling i bunnplate under vask, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak: Lokale svellinger kan utvikle seg over tid ved ny fuktpåvirkning. Overflatebehandling eller tetting kan utføres som midlertidig tiltak i påvente av en fremtidig oppgradering av kjøkkeninnredningen.

#### Kjeller - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik: Svelling i bunnplate under vask, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak: Lokale svellinger kan utvikle seg over tid ved ny fuktpåvirkning. Overflatebehandling eller tetting kan utføres som midlertidig tiltak i påvente av en fremtidig oppgradering av kjøkkeninnredningen.

### Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er påvist andre avvik: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres irr på kobberrør ved varmtvannsbereder, ingen registrert lekkasjer.

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Løs hank til stoppekran.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.

### Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### Ventilasjon

Det er påvist andre avvik: Fuktmerker i gulv omliggende aggregatet i kott, ingen registrert fukt ved overflatemåling. Anbefaler nærmere kontroll av anlegget, samt tettet i takkonstruksjon.

Anlegget har dermed oppnådd en betydelig del av forventet teknisk levetid. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av komponenter eller aggregat på sikt.

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

Konsekvens/tiltak: Redusert ventilasjon kan gi dårlig inneklime og økt risiko for fuktproblemer.

Etablering av tilluftspalter i dører anbefales.

### Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

### Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet med klemlist.

Noe mindre salt- og kalkutslag på innsiden av synlig grunnmur, dette tyder på mangelfull fuktsikring, og eller mangelfull ventilering.

Normal levetid for drens-system med drensledninger er ca. 20–60 år.

Saltutslag på nedre del av pipeløp tyder på fuktvandring, ofte fra grunnen, som over tid kan gi nedbrytning av murverk og påvirke inneklime.

Konsekvens/tiltak: Manglende klemlist kan gi dårlig avslutning og økt risiko for fuktinntrenging. Salt- og kalkutslag tyder på fuktvandring i konstruksjonen, som over tid kan påvirke materialer og inneklime.

Montere klemlist for korrekt avslutning av grunnmurplast. Vurder tiltak for bedre fuktsikring og ventilering. Tilstand og funksjon på drenering bør kontrolleres og eventuelt utbedres ved behov.

Saltutslag på pipeløp tyder på fuktvandring, ofte fra grunnen, som over tid kan føre til nedbrytning av murverk og påvirke inneklime.

Vurder forbedret drenering og fuktsikring mot grunn. Kontroll av pipeløpet anbefales for å avklare omfang og behov for utbedring.

Grunnmur og fundamenter

Det er påvist andre avvik: Stedvis ujevne pakninger og fuger i betongelementer/ grunnmur.

Korrodering i ventilhetter i grunnmur.

Riss i sålebenker i grunnmur.

Mindre riss/sprekk i hjørneelement mot sør/vest.

Konsekvens/tiltak: Ujevnheter, riss og korrosjon kan gi økt risiko for fuktinntrenging og videre nedbrytning.

Anbefaler å utbedre fuger og riss, samt behandle eller skifte korroderte ventilhetter for å sikre god tetting.

TG3

Kjeller - Bad - Generell

Bad fra 1990.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv, våtromstapet på vegg, med belegg i dusjnisen.

Utstyr: Dusjnise, servant, toalett og overskap.

Mekanisk avtrekk, tilfredstillende sug ved enkel test.

Panelovn på vegg.

Ca 22 mm fall fra gulv ved sluk til gulv dør til gang.

Ca 90 mm fall fra gulv ved sluk til belegg i dør til gang. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Merknader:

Misfarging i overflatebelegg på gulv.

Ujevnheter i veggplate under servant, uten registrert fukt ved overflatemåling.

Stedvis begynnende avskalling i nedre del av veggplater/tapet.

Manglende tetting rundt avløp ved servant.

Treg oppfylling av vann i sisterne, trolig grunnet slitasje eller avleiringer i innløpsventil.

Sprekk i belegg og soppdannelser i hjørne i dusjnisje.

Mindre lekkasje i overgang mellom slange og dusjhode.

Noe vannansamling rundt slukrist ved spyling.

Svelling i dørblad.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

#### Terrengforhold

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Terrenget omkring boligen har stedvis fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen.

#### Helse, miljø og sikkerhet

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Vinduer i kjeller og loft tilfredsstillende ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

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

Krav til takhøyde: minimum 2,20 m. Målt takghyde loft ca 2,05.

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

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er avvik i rømningsveier.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Manglende håndløper i deler av trapp.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befaringsdato 16.04.2026 teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

## **Innhold**

Innhold:

1.etg: Entré, gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad, vaskerom

2.etg (ikke godkjent): Gang, soverom, stue

u.etg: Kjellerentré, bad, gang, stue, kjøkken (ikke godkjent), matbod, bod, rom

## **Standard**

Enebolig oppført i 1987. Grunnmur i betongelement. Etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende og stående trepaneler. Vinduer og dører med 2 lags isolerglass. Saltak i tre som er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp i plast.

Gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Innvendig overflater med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid.

Profilert hvitmalt dører, varierende alder.

Bad:

Veggene har fliser, taket har himlingsplater gulvet er flislagt og det er elektriske varmekabler i gulv. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom:

Veggene har panel/tømmer taket har himlingsplater gulvet har vinylbelegg. Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i benkeplate. Det er mekanisk avtrekk.

Bad kjeller:

Belegg på gulv, våtromstapet på vegg, belegg i dusjnisen. Utstyrt med Dusjnise, servant, toalett og overskap. Mekanisk avtrekk og panelovn på vegg.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat, innredning montert på 90 tallet. Utstyrt med kjøleskap, platetopp og stekeovn.

Kjøkken kjeller:

Innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber og avløpsrør er av plast. Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte/aggregat av typen Villavent, antatt fra byggeåret. Det er installert varmepumper i kjeller i 2025, og 1. etasje i 2023. Varmtvannstank på ca. 200 liter. El-anlegg hovedsakelig fra byggeåret.

Strøm lagt inn til garasje ved oppføring i 2018.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Altibox, fiber.

### **Parkering**

Garasje og på egen gårdsplass.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Varmepumpe, vedovn og elektrisk.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

D

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 990 000

### Omkostninger kjøper

5 990 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

151 140 (Omkostninger totalt)

168 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

170 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 141 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 158 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 160 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 13 928 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025 totalt kr 13 927,90. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer.

Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 6 952,37.

Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 6 975,53.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 177 863 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 711 453 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 17, bruksnummer 206 i Klepp kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1120/17/206:

12.03.1986 - Dokumentnr: 2919 - Bestemmelse om gjerde

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

23.01.1986 - Dokumentnr: 1009 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1120 Gnr:17 Bnr:76

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 27.01.1987. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest: Manglende papptekking rundt pipe, lufterør for kloakk må isoleres, manglende dytting av dør til loft, diffusjonstetting ikke montert, Utvendig før til stue må holdes forsvarlig lukket inntil terrasse er montert, manglende lufting av kledning, kople til taknedløp, fuge dør og vinduer i kjeller, kjeller er delvis ferdig, garasje er ikke påbegynt.

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 07.03.1986. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Soverom 3 brukes i dag som vaskerom,

redskapsrom i kjeller er i dag innredet som kjøkken og loftsetasje er innredet.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til overnevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

27.01.1987.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til bustader med tilhørende anlegg. Gjeldende reguleringsplan er Tuskogen med planid: 6030 , Ikrafttredelse 10.10.1983

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Boligbebyggelse. Gjeldende kommuneplan: Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen med planid: 2022001, Ikrafttredelse 27.03.2023. Hensynsone - H190 - Andre sikringssoner

#### **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.

#### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 950 Interiørveiledning/styling  
4 700 Kommunale opplysninger  
28 900 Markedspakke  
7 900 Oppgjørsvederlag  
1 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
19 900 Tilretteleggingsgebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantdokument med urådighet  
870 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 125 150

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

Oscar Omland  
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF  
oscar.omland@aktiv.no  
Tlf: 981 02 088

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

30.04.2026

# **Velkommen til Tummyra 3!**

**Presentert av Oscar Omland v/Aktiv Eiendomsmegling Jæren.**

**Fotograf: Asle Haukland**



Innholdsrik enebolig med sentral og etterspurt beliggenhet!  
Tomten er pent opparbeidet med gressplen og diverse beplantning.



Utstyrt med garasje og romslig gårdsrom.



Eiendommen ligger i ende av blindgate.



Lun terrasse med god plass til sofagruppe og grill.  
Eiendommen har to terrasser.



Inngangsparti  
Velkommen inn!





Stor og romslig stue med flere møbleringsmuligheter.



Store fine vindu slipper inn rikelig med naturlig lys.

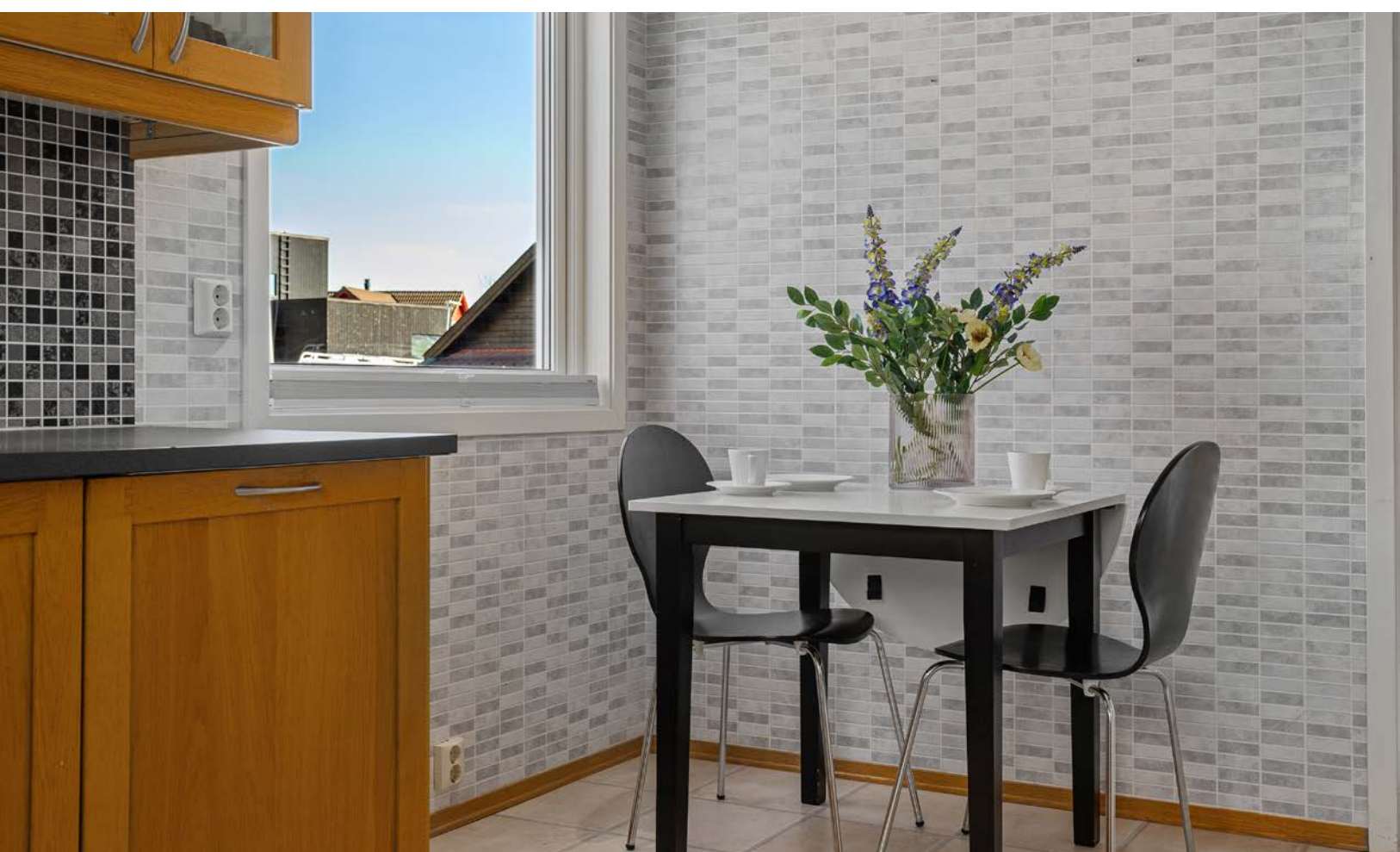




Fra stuen er det direkte tilgang til den ene terrassen.



Naturlig plass til spisebord i stuen.  
Stuen er utstyrt med vedovn og varmepumpe.





Kjøkkenet med profilerte fronter.



Kjøkkenet er fra Ikea med byggeår 1997.  
Kjøkkenet har naturlig fin plass til kjøkkenbord foran vindu.



Hovedsoverommet er av god størrelse.



Rikelig med garderobeplass.



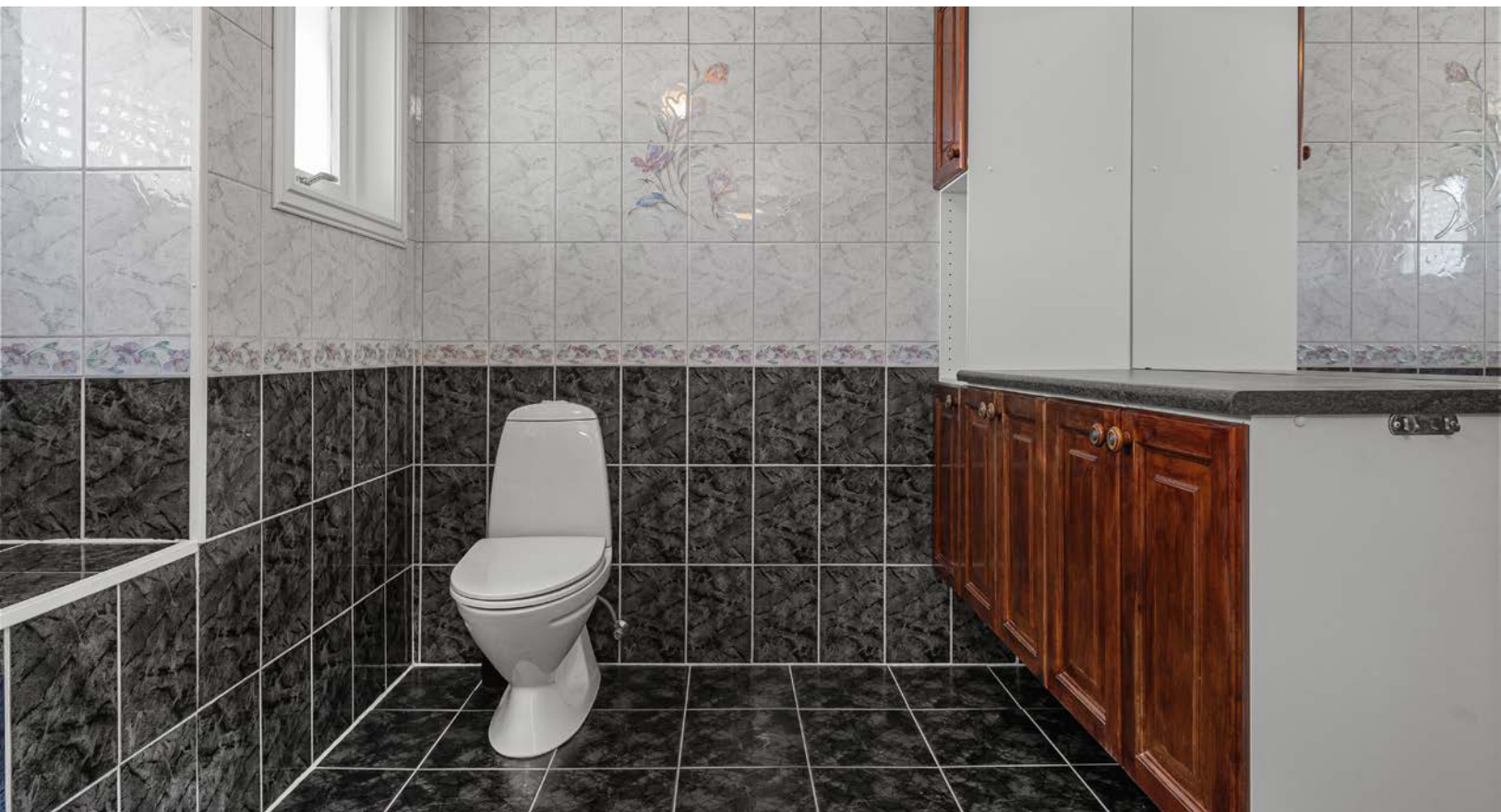
Soverom 2.



Et praktisk vaskerom med arbeidsbenk og utslagsvask.



Helfiset bad utstyrt med vask i servant, dusjkabinett, toalett og stellebord.



Et praktisk og godt bad.



Badet har varmekabler i gulv.



Loft.



Loft.



Det foreligger ikke godkjente tegninger for innredet loft hos kommunen.



Kjelleren har god takhøyde.



Kjellerinngang.



En romslig kjellerstue med plass til sofagruppe og arbeidspult.



Kjellerstuen er utstyrt med pelletsovn og varmepumpe.



Kjøkken i kjeller (ikke godkjent).



Innredet rom i kjeller.



Bad i kjeller, utstyrt med vask, toalett og dusj.



Badet har elektrisk ovn på vegg.



Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

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



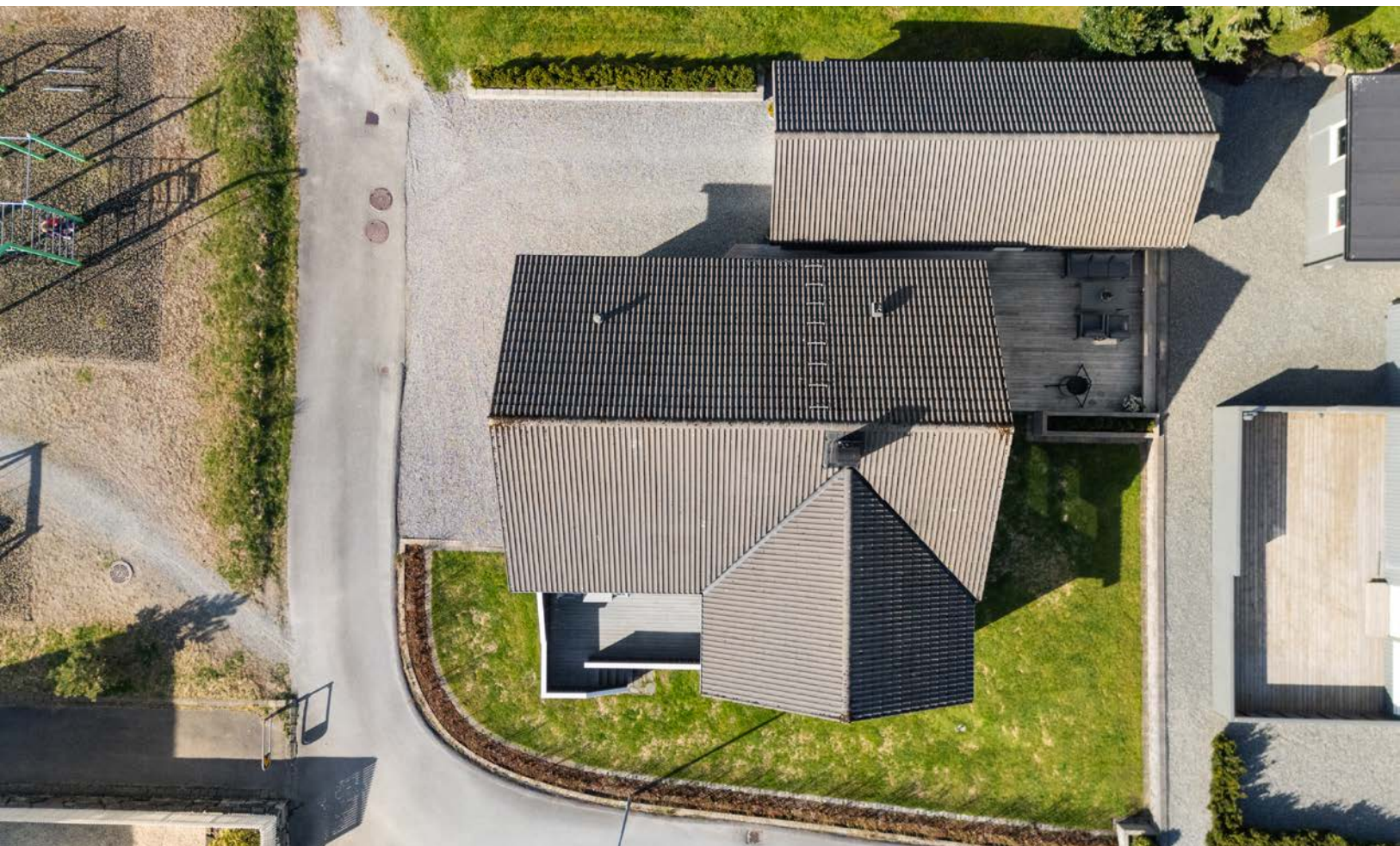
En praktisk garasje på ca. 50 kvm, isolert i vegg og tak.



Garasjen er utstyrt med elbil-lader.



Automatisk portåpner masse lagringsplass.





Eiendommen har umiddelbar nærhet til lekeplass og skole.

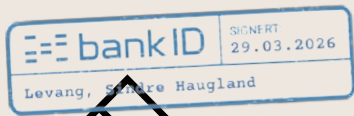


Eiendommen grenser til friområde.





# Vedlegg



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Sindre Haugland Levang

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tumyra 3

4341 Bryne

1120-17/206/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Vennetjeneste utført av tømmermann; skiftet 3 vinduer i første etasje

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygget garasjen på egeninnsats sammen med faglært eldre tømmermann.

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Sandnes blikk tror eg

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt på pipehatt

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Time elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Dei har lagt opp strøm til garasje i 2018 Dei har også montert el-bil lader i 2025

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Kjelleren ble innredet etter opprinnelig byggeår av forrige eier, slik som dei aller fleste husbankhus på 80-tallet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring





Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Tummyra 3 , 4341 BRYNE  
 KLEPP kommune  
 # gnr. 17, bnr. 206

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m<sup>2</sup> BRA-i: 227 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 26.04.2026

Oppdragsnr.: 13152-1245

Eiendomsverdi ref nr: FX5465

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



**DUO** TAKST AS  
R o g a l a n d

**NITO**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland

[kv@duotakst.no](mailto:kv@duotakst.no)

902 97 450



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1987.

Grunnmur i betongelement.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende og stående trepaneler.

Vinduer og dører med 2 lags isolerglass.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Boligen er oppført på 1980-tallet, og er delvis oppgradert og fornyet innvendig i senere tid.

Registrerte tilstandsmerknader skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje. Eiendommen fremstår med en tilstand som er normal sett opp mot alder.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er omtalt i rapporten, er basert på informasjon gitt av selger samt dokumentasjon fra tidligere salgsprospekt.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1987

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkings faktiske tilstand. Alderslitasje må likevel påregnes.

Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

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

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

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

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

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

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

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

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

Kledning malt i 2023.

Takkonstruksjonen har stedbygde takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

2 vinduer i stue og ett vindu på kjøkken ble skiftet i 2021.

Nyere vinduer i gavlløft.

Vinduer med varierende alder, registrerte årstall i glass:

2009, 2013, 2021,

(Glass i vindu kjeller skiftet 2016)

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

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

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

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

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

Bygningen har malt hovedytterdør, terrassedør og kjellerdør i tre.

Terrassedør skiftet i 2011, og dør entre i 2022.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

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

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

Det er etablert en balkong/terrasse i trevirke. Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.

Det er etablert elementpipe med ildsted i stue 1. etasje og kjeller.

Mindre vannmerker i overgang yttertak/pipeløp i kott. Eier opplyser at heldekkende beslag ble montert i 2018.

Ildsted i stue montert, pipeløp pusset i 2018.

Det ble ikke registrert fuktinnslag eller andre avvik ved befaring.

Merknader innvendig:

-Pipe innekledd på 3 sider på loft.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet og trepanel.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Innvendig overflater med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid.

Nedre del av panel på yttervegg ved kjellerdør skiftet i senere tid, ukjent årsak. Konferer med eier.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt nivelleringer.

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19,8.

Boligen har malt tretrapp til loft, ubehandlet tretrapp til kjeller.

Normal brukslitasje ift. alder.

Profilert hvitmalte dører, varierende alder.

Normal brukslitasje i overflater og låskasser.

Teknisk rom

Belegg på gulv, ubehandlet panel på lettvegg, malt grunnmur.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran og vannmåler

Mekanisk avtrekk, ok.

# Beskrivelse av eiendommen

20 mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dør til gang.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### 1. etasje

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Ukjent årstall, trolig oppført på tidlig 2000 tallet.  
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 17.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.  
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har panel/tømmer. Taket har himlingsplater.  
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 14. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 39.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i benkeplate.  
Det er mekanisk avtrekk. Ikke funksjonstestet.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.  
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

#### Kjeller

##### Bad

Bad fra 1990.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Belegg på gulv, våtromstapet på vegg, med belegg i dusjnisen.  
Utstyr: Dusjnise, servant, toalett og overskap.  
Mekanisk avtrekk, tilfredstillende sug ved enkel test.  
Panelovn på vegg.  
Ca 22 mm fall fra gulv ved sluk til gulv dør til gang.  
Ca 90 mm fall fra gulv ved sluk til belegg i dør til gang.  
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,4.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

### 1. etasje

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat.  
Innredning montert på 90 tallet.  
Det er kjøleskap, platetopp, micro og stekeovn.

#### Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.  
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Kjeller

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat.  
Det er kjølf/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

#### Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.  
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

#### Ledningsnett

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

#### Det er avløpsrør av plast.

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

#### Ledningsnett

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

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte/aggregat av typen Villavent, antatt fra byggeåret. Anlegget sørger for mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, mens tilluft skjer via ventiler i yttervegg/vinduer.

Det er installert varmpumper i kjeller i 2025, og 1. etasje i 2023. Service utført i forbindelse med montering av varmpumpe i 2025. Normal levetid for varmpumper er ca. 12–15 år. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

#### Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

#### El-anlegg hovedsakelig fra byggeåret,

Strøm lagt inn til garasje ved oppføring i 2018.

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

# Beskrivelse av eiendommen

elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

I følge tidligere eier har eiendommen bestått av myr, og ved oppføring skal det ha blitt utført masseutskiftning. Videre er det opplyst at grunnmur er oppbygget med glidesjikt for å hindre eventuell sig i konstruksjonen.

Dreneringen er fra 1987.  
Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

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

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

Grunnmur i betongelement, plate på mark i betong.  
Iht. tidligere eier grunnmur er oppbygget med glidesjikt for å hindre eventuell sig i konstruksjonen.  
Singlet gårdsrom, terrasser og plen.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Vinduer i kjeller og loft tilfredsstillende ikke krav til rømning.  
Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm.  
Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.  
Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

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

Krav til takhøyde: minimum 2,20 m. Målt takhøyde loft ca 2,05.  
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.  
Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

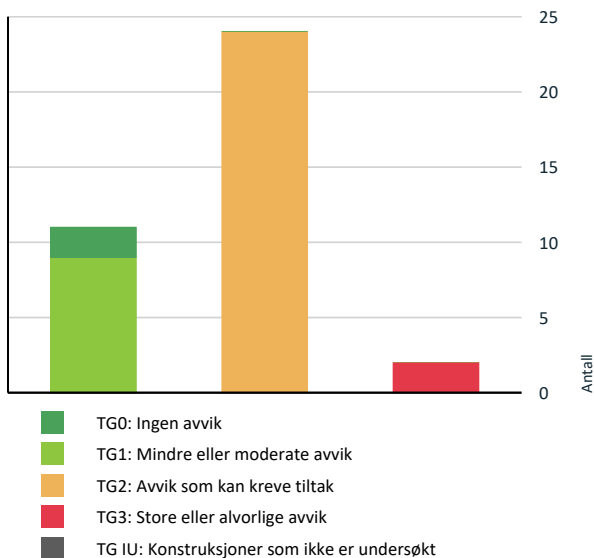
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

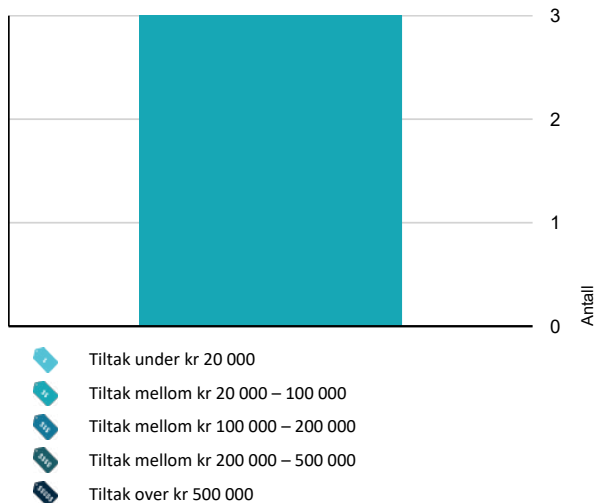
Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar.

Interessant bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengtet omkring boligen har stedvis fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



##### Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

#### Merknader:

Misfarging i overflatebelegg på gulv.  
Ujevnheter i veggplate under servant, uten registrert fukt ved overflatemåling.  
Stedvis begynnende avskalling i nedre del av veggplater/tapet.  
Manglende tetting rundt avløp ved servant.  
Treg oppfylling av vann i sisterner, trolig grunnet slitasje eller avleiringer i innløpsventil.  
Sprekk i belegg og soppdannelser i hjørne i dusjnische.  
Mindre lekkasje i overgang mellom slange og dusjhode.  
Noe vannansamling rundt slukrist ved spyling.  
Svelling i dørbled.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
Begynnede avskalling i sløysrenner.

### ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:  
Utvendig kledning fra byggeår.  
Det registreres stedvis nedbrytning og tørkesprekker i kledningen, særlig på værutsatte sider med mye sol- og fuktpåvirkning.  
Det er registrert korrosjon i musetting, som stedvis er utilstrekkelig avsluttet mot vegg.  
Det er registrert ekskrementer ved pipeløp på loft.

### ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.  
Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe mangelfull isolert mot kaldt loft, uisolert kottedør til kaldt loft. Stedvis noe manglende diffusjonsplast mot yttertak i kott.  
Ekskrementer etter skadedyr registrert ved pipeløp i kott. Eier opplyser at ikke er registrert dyr i deres eier.  
Anbefaler nærmere kontroll, samt utbedring av utvendig tetting.

Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.  
Lufthing av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Boligen har vinduer med varierende alder. Det er registrert noe normal slitasje, herunder krakelering i overflatebehandling på eldre vinduer. Det er også observert noe irr på beslag, og smøring/enkelt vedlikehold må påregnes.

Det er registrert kondensering og noe begynnende avskalling i enkelte vinduer. Forholdet vurderes å ha sammenheng med begrenset utskifting av inneluft.

Nedbrytning i glasslist, karm i stuevindu loft.  
Råte i glasslist tilknyttet stuevindu 1. etasje sør.

### ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe bruks- og vannmerker i toppdekker, uten registrert fukt ved stikkprøver.  
Det registreres stedvis knirk og spenninger i toppdekket.  
Mindre og større ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk.  
Det er ikke foretatt nærmere kontroll eller nivellering av overflater.

### ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer.  
Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

### ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Det er påvist andre avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres irr på kobberør ved varmtvannsbereider, ingen registrert lekkasjer.  
Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.  
Løs hank til stoppekran.

**!** **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**!** **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:  
Fuktmerker i gulv omliggende aggregatet i kott, ingen registrert fukt ved overflatemåling. Anbefaler nærmere kontroll av anlegget, samt tett i takkonstruksjon.  
Anlegget har dermed oppnådd en betydelig del av forventet teknisk levetid. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av komponenter eller aggregat på sikt.  
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

**!** **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**!** **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
Det er avvik:  
Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet med klemlist. Noe mindre salt- og kalkutslag på innsiden av synlig grunnmur, dette tyder på mangelfull fuktsikring, og eller mangelfull ventilering.  
Normal levetid for drensssystem med drensledninger er ca. 20–60 år.  
Saltutslag på nedre del av pipeløp tyder på fuktvandring, ofte fra grunnen, som over tid kan gi nedbrytning av murverk og påvirke innklima.

**!** **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:  
Stedvis ujevne pakninger og fuger i betongelementer/grunnmur.  
Korrodering i ventilhetter i grunnmur.  
Riss i sålebenker i grunnmur.  
Mindre riss/sprekk i hjørneelement mot sør/vest.

**!** **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:  
Svelling i bunnplate under vask, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

**!** **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:  
Heng i tak-ess plater, ikke tilstrekkelig festet.

**!** **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Det er påvist andre avvik:  
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.  
Det registreres stedvis noe ujevn montering av flis, "bom", hulrom under enkelte fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

**!** **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Det er påvist andre avvik:  
Membran er ikke synlig ført under klemring i sluk Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.  
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonering må vurderes.

**!** **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)  
Det er påvist skader på innredning.  
Krakelering i fronter, svelling i sideplate til innredning.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Malt panel i våtsone tilfredsstiller ikke krav til tetthet i en våtsone.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert mindre fall på gulv enn anbefalt referansenivå for våtrom.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er påvist andre avvik:

Registrert sprekk i oppbrett belegg mot dørterskel, riss i sveiset skjøt på gulv.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Bygget mangler tilluft.

## ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert symptom på fuktskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Svelling i bunnplate under vask, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det er avvik i rømningsveier.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Manglende håndløper i deler av trapp.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1987

**Anvendelse**  
Helårsbolig

**Standard**

**Vedlikehold**

**Kommentar**  
Iht. eiendomsverdi.

## UTVENDIG

### **Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### **Beskrivelse**

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av taktekkings faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes. Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

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

#### **Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



### **Nedløp og beslag**

#### **Beskrivelse**

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

# Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.  
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Begynnede avskalling i sløysrenner.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Utskiftning av takrenner bør sees i sammenheng ved en fremtidig utskifting av takteking.



## TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.  
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.  
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.  
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Kledning malt i 2023.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning fra byggeår.

Det registreres stedvis nedbrytning og tørkesprekker i kledningen, særlig på værutsatte sider med mye sol- og fuktpåvirkning.

Det er registrert korrosjon i musetting, som stedvis er utilstrekkelig avsluttet mot vegg.

Det er registrert ekskrementer ved pipeløp på loft.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nedbrytning i kledning og mangelfull musetting kan gi økt risiko for fuktinntrenging og skadedyr.

Anbefaler jevnlig vedlikehold av kledning, samt utbedre og sikre musetting for å hindre inntrenging.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har stedbygde takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe mangelfull isolert mot kaldt loft, uisolert kottdør til kaldt loft. Stedvis noe manglende diffusjonsplast mot yttertak i kott. Ekskrementer etter skadedyr registrert ved pipeløp i kott. Eier opplyser at ikke er registrert dyr i deres eier. Anbefaler nærmere kontroll, samt utbedring av utvendig tetting.

Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

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

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Mangelfull isolasjon og uisolert kottdør kan medføre varmetap og økt risiko for kondens. Spor etter skadedyr kan indikere tidligere eller mulig aktivitet, med fare for skade på konstruksjon og isolasjon.

Anbefaler å etterisolere mot kaldt loft og isolere/tette kottdør. Foreta nærmere kontroll for skadedyr og sikre utvendig tetting for å hindre ny adkomst.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.

Manglende diffusjonsplast kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for fuktskader over tid.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

2 vinduer i stue og ett vindu på kjøkken ble skiftet i 2022- Faglært tømmer som vennetjeneste.

Nyere vinduer i gavl loft.

Vinduer med varierende alder, registrerte årstall i glass:

2009, 2013, 2021,

(Glass i vindu kjeller skiftet 2016)

# Tilstandsrapport

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

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

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

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har vinduer med varierende alder. Det er registrert noe normal slitasje, herunder krakelering i overflatebehandling på eldre vinduer. Det er også observert noe irr på beslag, og smøring/enkelt vedlikehold må påregnes.

Det er registrert kondensering og noe begynnende avskalling i enkelte vinduer. Forholdet vurderes å ha sammenheng med begrenset utskiftning av inneluft.

Nedbrytning i glasslist, karm i stuevindu loft.

Råte i glasslist tilknyttet stuevindu 1. etasje sør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasje, kondens og råteskader kan føre til redusert tetthet og isolasjonsevne i vinduene, samt økt risiko for videre fukt- og råteskader.

Anbefaler å utføre jevnlig vedlikehold som smøring og overflatebehandling, bedre ventilasjonen for å redusere kondens, samt skifte skadede glasslister og utbedre råteskader ved behov.



## TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, terrassedør og kjellerdør i tre.

Terrassedør skiftet i 2011, og dør entre i 2022.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

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

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

# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert en balkong/terrasse i trevirke. Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.



## TG 1 Skorstein over tak

### Beskrivelse

Det er etablert elementpipe med ildsted i stue 1. etasje og kjeller.

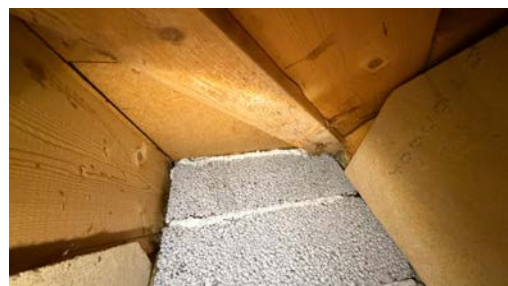
Mindre vannmerker i overgang yttertak/pipeløp i kott. Eier opplyser at heldekkende beslag ble montert i 2018.

Ildsted i stue montert, pipeløp pusset i 2018.

Det ble ikke registrert fuktnissig eller andre avvik ved befaring.

Merknader innvendig:

-Pipe innkledd på 3 sider på loft.



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Innvendig overflater med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid. Nedre del av panel på yttervegg ved kjellerdør skiftet i senere tid, ukjent årsak. Konferer med eier.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe bruks- og vannmerker i toppdekker, uten registrert fukt ved stikkprøver.

Det registreres stedvis knirk og spenninger i toppdekket.

Mindre og større ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk.

Det er ikke foretatt nærmere kontroll eller nivellering av overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bruks- og vannmerker kan skyldes fuktpåvirkning ved rengjøring, og knirk/spenninger samt ujevnheter kan påvirke komfort og opplevd kvalitet.

Ingen synlig umiddelbare tiltak nødvendig, men det anbefales normalt vedlikehold og å følge med på utviklingen. Knirk og ujevnheter kan utbedres ved behov.



## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt nivelleringer.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19,8.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

### Konsekvens/tiltak

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

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

Det anbefales forbedring av ventilasjon og luftutskifting i rommet, herunder etablering av tilstrekkelige luftspalter i dører.

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

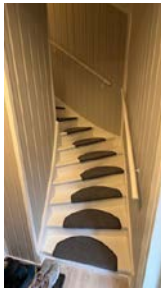
# Tilstandsrapport



## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp til loft, ubehandlet tretrapp til kjeller.  
Normal brukslitasje ift. alder.



## Innvendige dører

### Beskrivelse

Profilert hvitmalt dører, varierende alder.  
Normal brukslitasje i overflater og låskasser.

## TG 1 Teknisk rom

### Beskrivelse

Teknisk rom  
Belegg på gulv, ubehandlet panel på lettvegg, malt grunnmur.  
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran og vannmåler  
Mekanisk avtrekk, ok.  
20 mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dør til gang.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ukjent årstall, trolig oppført på tidlig 2000 tallet.



### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Heng i tak-ess plater, ikke tilstrekkelig festet.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Heng i takplater kan medføre risiko for videre nedbøyning eller at plater løsner.

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 17.

##### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Det registreres stedvis noe ujevn montering av flis, "bom", hulrom under enkelte fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tiltak kan normalt utføres ved å heve oppbrettet membran ved dørterskel slik at minimumshøyde oppnås. Dette forutsetter at øvrig membranoppbygning er tilfredsstillende.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Membran er ikke synlig ført under klemring i sluk Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerer må vurderes.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Mangelfull tetthet i overgang membran/klemring kan føre til fuktskader ved eventuell tilbakeslag, vannsøl eller lignende. Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Krakelering i fronter, svelling i sideplate til innredning.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Estetisk, påregnelig med oppgradering på sikt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.  
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.  
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 1999

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket har himlingsplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Malt panel i våtsone tilfredsstillende ikke krav til tetthet i en våtsone.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Malt panel i våtsone er lite fuktbestandig og kan føre til fuktopptak og skader over tid. Vurdere utskifting til fuktbestandige materialer i våtsone.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 14. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 39.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert mindre fall på gulv enn anbefalt referansenivå for våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Manglende fall og sprekk ved dørterskel kan føre til at vann blir liggende på gulvet og trenger ut av våtrommet. Etablere tilstrekkelig fall mot sluk og reparere sprekk i belegget ved terskel for å sikre tett løsning.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1999

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Registrert sprekk i oppbrett belegg mot dørterskel, riss i sveiset skjøt på gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk i oppbrett og riss i sveiset skjøt kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen og gir fuktskader. Anbefaler å utbedre oppbrett og sveiset skjøt, eventuelt skifte belegget lokalt, for å sikre et tett sjikt.



## 1. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i benkeplate.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Ikke funksjonstestet.

#### Vurdering av avvik:

- Bygget mangler tilluft.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



## KJELLER > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Bad fra 1990.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv, våtromstapet på vegg, med belegg i dusjnisen.

Utstyr:Dusjnise, servant, toalett og overskap.

Mekanisk avtrekk, tilfredstillende sug ved enkel test.

Panelovn på vegg.

Ca 22 mm fall fra gulv ved sluk til gulv dør til gang.

Ca 90 mm fall fra gulv ved sluk til belegg i dør til gang.

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

# Tilstandsrapport

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

#### Merknader:

- Misfarging i overflatebelegg på gulv.
- Ujevnhet i veggplate under servant, uten registrert fukt ved overflatemåling.
- Stedvis begynnende avskalling i nedre del av veggplater/tapet.
- Manglende tetting rundt avløp ved servant.
- Treg oppfylling av vann i sisterne, trolig grunnet slitasje eller avleiringer i innløpsventil.
- Sprekk i belegg og soppdannelser i hjørne i dusjnisje.
- Mindre lekkasje i overgang mellom slange og dusjhode.
- Noe vannansamling rundt slukrist ved spyling.
- Svelling i dørbblad.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## KJELLER > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,4.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Innredning montert på 90 tallet. Det er kjøleskap, platetopp, micro og stekeovn.

### Generell info:

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

**Årstall:** 1995

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Svelling i bunnplate under vask, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale svellinger kan utvikle seg over tid ved ny fuktpåvirkning. Overflatebehandling eller tetting kan utføres som midlertidig tiltak i påvente av en fremtidig oppgradering av kjøkkeninnredningen.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## KJELLER > KJØKKEN

### 1 TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

### Generell info:

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Svelling i bunnplate under vask, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale svellinger kan utvikle seg over tid ved ny fuktpåvirkning. Overflatebehandling eller tetting kan utføres som midlertidig tiltak i påvente av en fremtidig oppgradering av kjøkkeninnredningen.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > KJØKKEN

### 📍 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 📍 TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

#### Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres irr på kobberrør ved varmtvannsbereder, ingen registrert lekkasjer.

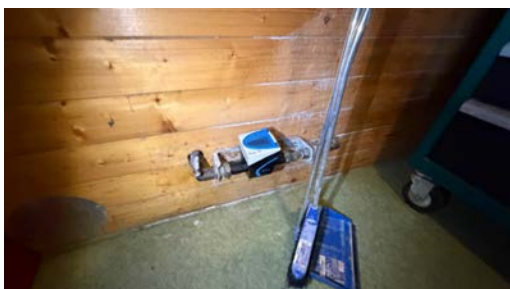
Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Løs hank til stoppekran.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

### Ledningsnett

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

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte/aggregat av typen Villavent, antatt fra byggeåret. Anlegget sørger for mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, mens tilluft skjer via ventiler i yttervegg/vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktmerker i gulv omliggende aggregatet i kott, ingen registrert fukt ved overflatemåling. Anbefaler nærmere kontroll av anlegget, samt tett i takkonstruksjon.

Anlegget har dermed oppnådd en betydelig del av forventet teknisk levetid. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av komponenter eller aggregat på sikt.

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Redusert ventilasjon kan gi dårlig inneklima og økt risiko for fuktproblemer. Etablering av tilluftspalter i dører anbefales.



## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumper i kjeller i 2025, og 1. etasje i 2023. Service utført i forbindelse med montering av varmepumpe i 2025.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Utstyr sanitær installasjoner  
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.  
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



## Elektrisk anlegg

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

El-anlegg hovedsakelig fra byggeåret,  
Strøm lagt inn til garasje ved oppføring i 2018.  
EL-bil lader montert i 2025. Time Elektro.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1987**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Konferer med eier.**

# Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

På grunn av manglende dokumentasjon og alder på eldre del av det elektriske anlegget anbefales det el-takst i forbindelse med eierskifte.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

I følge forrige eier har eiendommen bestått av myr, og ved oppføring skal det ha blitt utført masseutskiftning. Videre er det opplyst at grunnmur er oppbygget med glidesjikt for å hindre eventuell sig i konstruksjonen.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1987.

# Tilstandsrapport

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

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet med klemlist.

Noe mindre salt- og kalkutslag på innsiden av synlig grunnmur, dette tyder på mangelfull fuktsikring, og eller mangelfull ventilering.

Normal levetid for drencsystem med drensledninger er ca. 20–60 år.

Saltutslag på nedre del av pipeløp tyder på fuktvandring, ofte fra grunnen, som over tid kan gi nedbrytning av murverk og påvirke inneklime.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Manglende klemlist kan gi dårlig avslutning og økt risiko for fuktinntrenging. Salt- og kalkutslag tyder på fuktvandring i konstruksjonen, som over tid kan påvirke materialer og inneklime.

Montere klemlist for korrekt avslutning av grunnmurplast. Vurdere tiltak for bedre fuktsikring og ventilering. Tilstand og funksjon på drenering bør kontrolleres og eventuelt utbedres ved behov.

Saltutslag på pipeløp tyder på fuktvandring, ofte fra grunnen, som over tid kan føre til nedbrytning av murverk og påvirke inneklime.

Vurdere forbedret drenering og fuktsikring mot grunn. Kontroll av pipeløpet anbefales for å avklare omfang og behov for utbedring



## 📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur i betongelement, plate på mark i betong.

Iht. tidligere eier grunnmur er oppbygget med glidesjikt for å hindre eventuell sig i konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis ujevne pakninger og fuger i betongelementer/grunnmur.

Korrodering i ventilhetter i grunnmur.

Riss i sålebenker i grunnmur.

Mindre riss/sprekk i hjørneelement mot sør/vest.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ujevnheter, riss og korrosjon kan gi økt risiko for fuktinntrenging og videre nedbrytning.

Anbefaler å utbedre fuger og riss, samt behandle eller skifte korroderte ventilhetter for å sikre god tetting.

# Tilstandsrapport



## **TG 3** Terrengforhold

### Beskrivelse

Singlet gårdsrom, terrasser og plen.

### Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengtet omkring boligen har stedvis fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Vinduer i kjeller og loft tilfredsstillende ikke krav til rømming.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

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

Krav til takhøyde: minimum 2,20 m. Målt takhøyde loft ca 2,05.

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

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

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Manglende håndløper i deler av trapp.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

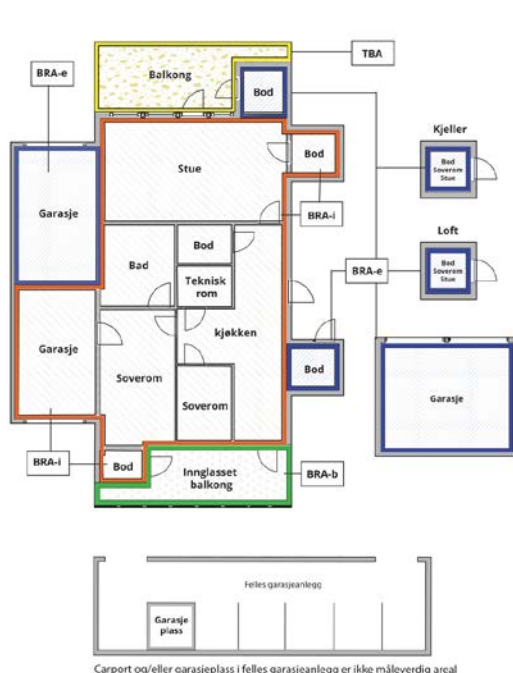
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	34			34	
1. Etasje	100			100	63
Kjeller	93			93	
<b>SUM</b>	<b>227</b>				<b>63</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>227</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, stue		
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue/spisestue, 2 soverom, bad, vaskerom		
Kjeller	Kjellerentré, bad, gang, stue, kjøkken, matbod, teknisk rom/bod, soverom		

#### Kommentar

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Varmepumpe montert 1 .etasje i 2023. Service utført høst 2025.  
Varmepumpe kjeller montert høst 2025.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		45		45	
<b>SUM</b>		<b>45</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Kåre Vatland Sindre Haugland Levang	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	17	206		0	527.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Tumyra 3

#### Hjemmelshaver

Levang Sindre Haugland

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tumyra på Kåsen utenfor sentrum av Bryne.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2018

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Opplyst av eier

**Beskrivelse**

Garasje oppført i 2018, arbeid utført av nabo/faglært tømmer og huseier.  
Bygningen er oppført med ringmur av betingstein, og stedstøpt plate i betong.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler.  
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.  
Takrenner og nedløp av plast.  
Port av aluminium m/portåpner.

**Merknader:**

- Svelling/skade i ytterdør, begynnende korrodering i hengsler.
- Motfall på bakre del av ringmuren. Registrert saltutslag på mur.

**Generell info:**

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.  
Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.  
Oppmåling er utført omtrentlig.  
Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.  
Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse <b>Tumyra 3, 4341 BRYNE</b>	
Dato for energimerking <b>26.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-286960</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>9226869</b>
Gårdsnummer <b>17</b>	Bruksnummer <b>206</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1987</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>227,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>227,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**172,05 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**159,79 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**38 404 kWh**



## Tumyra 3, 4341 BRYNE



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Tumyra 3, 4341 BRYNE



### Tiltak

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

##### Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Montering tetningslister

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

### Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

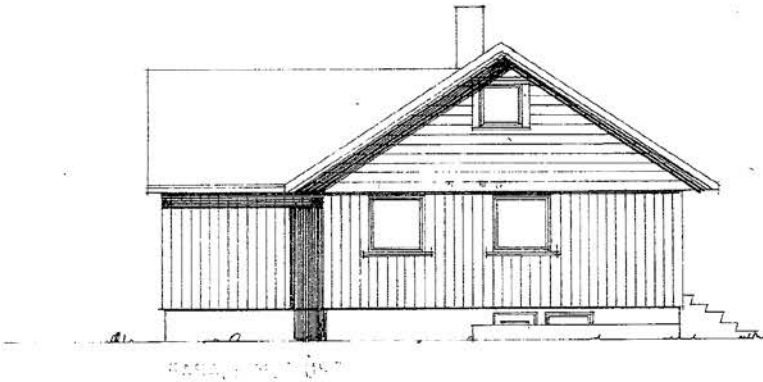
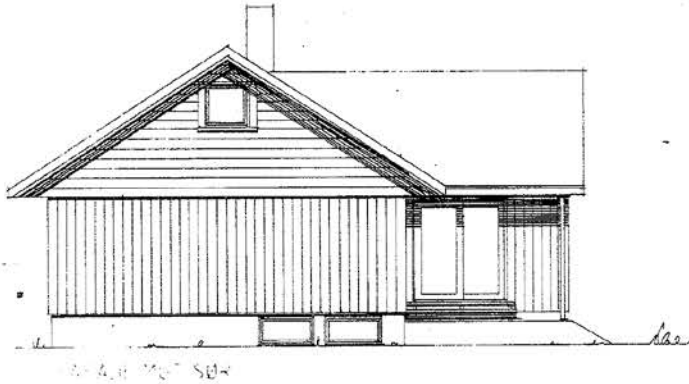
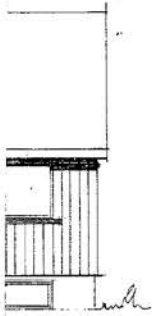


### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

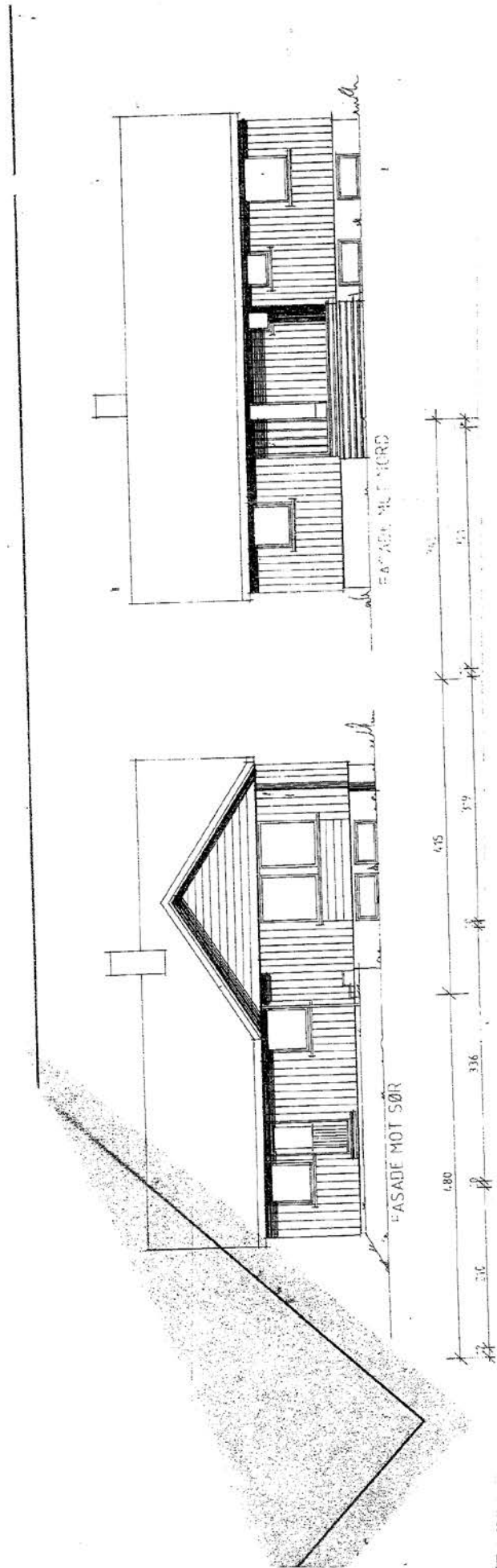


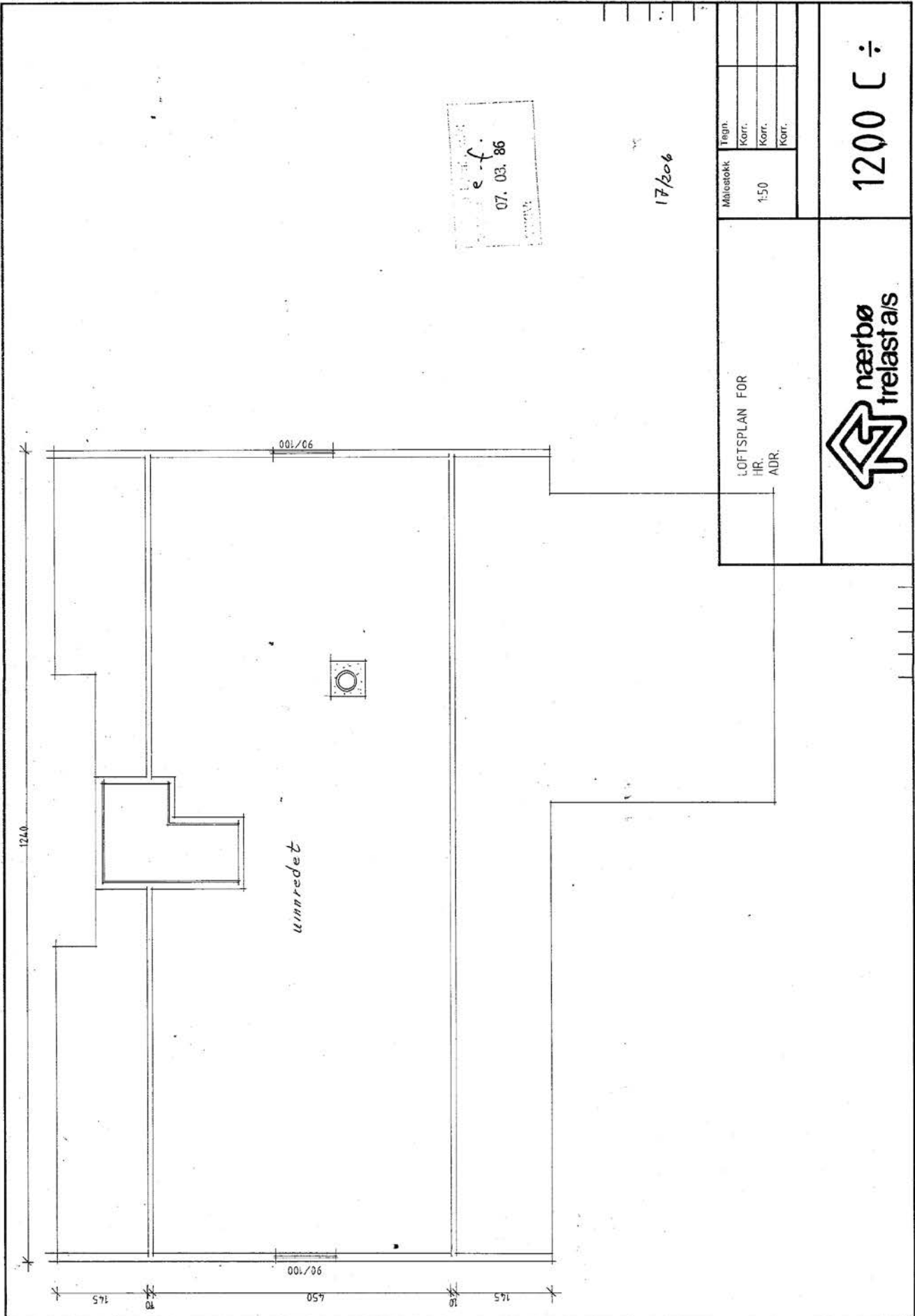
BRUTTOAREAL 166,49m<sup>2</sup>  
 BRUKSAREAL 195,15m<sup>2</sup>  
 BEREGNET AREAL 119,69m<sup>2</sup>  
 FREMT.AREAL LOFT 54,72m<sup>2</sup>


e.f.  
 07. 03. 85

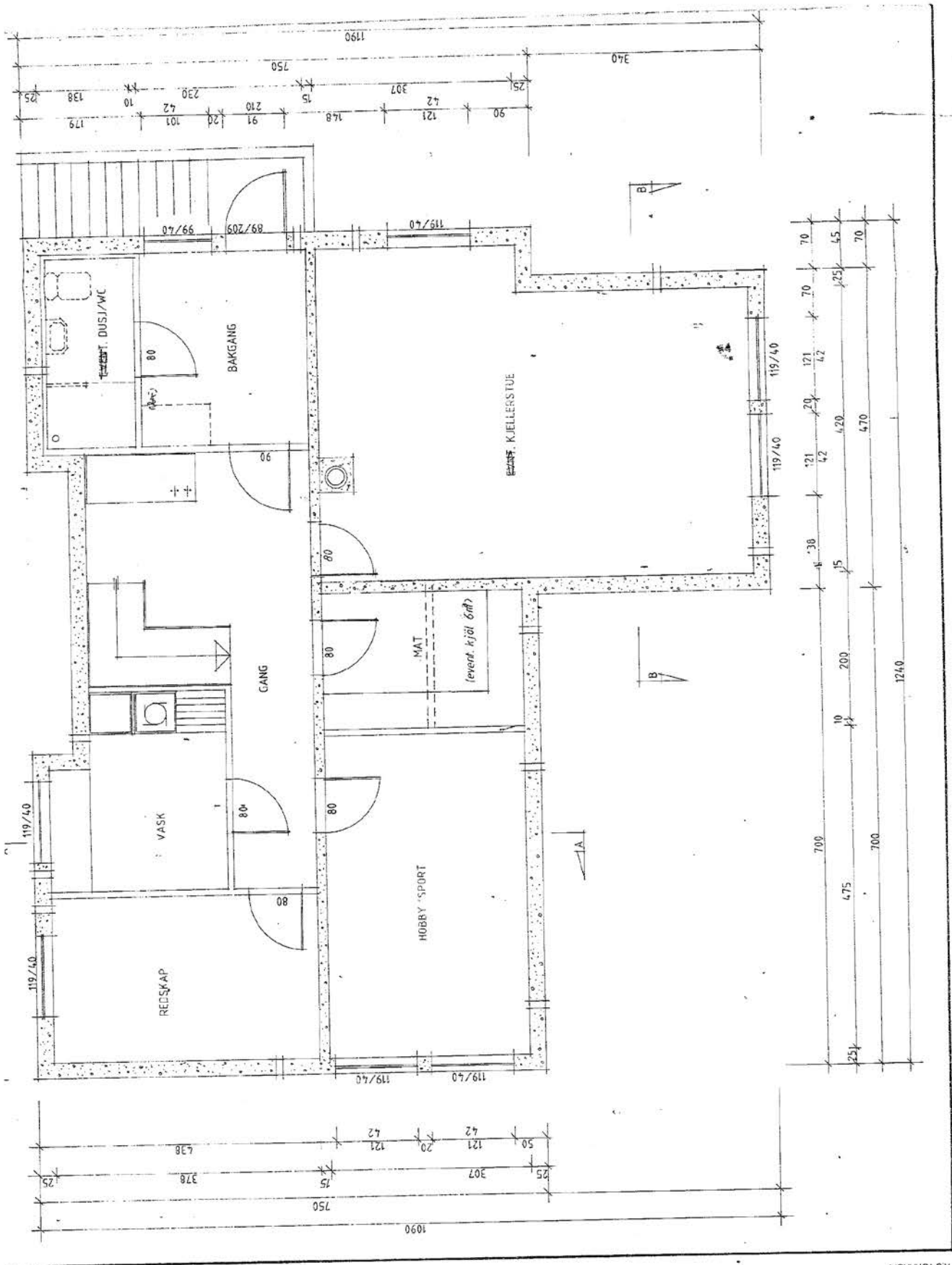
31. 01. 85.  
 17/206

BYGGERE: HELGE SANDVIK ADRESSE: FJOGSTAD, KLEPPE BYGGESAK: PLAN 1ETG. OG FASADER BYGGESTED TU, BRYNE	Malestokk 1:50	Tegn Korr
	1:100	Korr Korr
		1200 A ÷





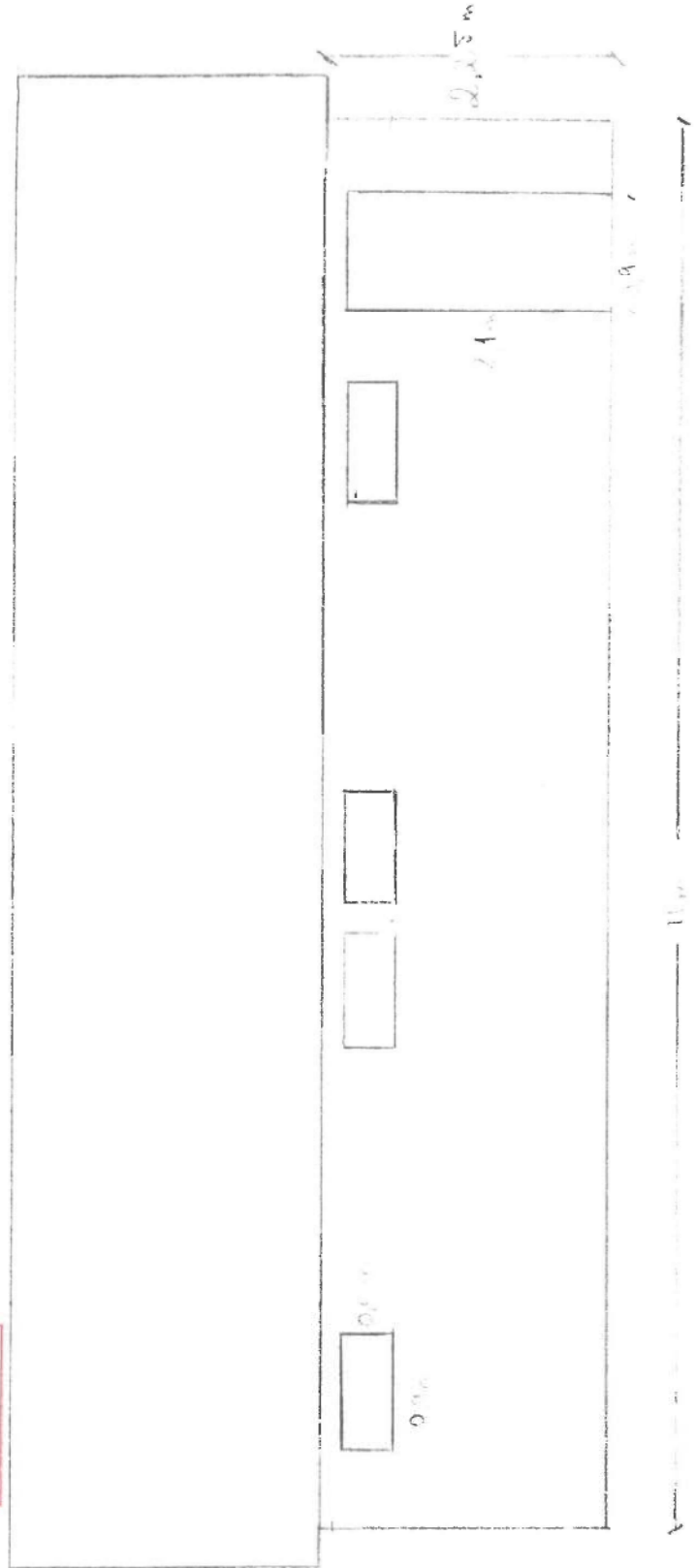
Målestokk	Tegn.	
	Korr.	
	Korr.	
1:50		
LOFTSPLAN FOR HR. ADR.		
 nærbø trelast a/s		1200 C ÷



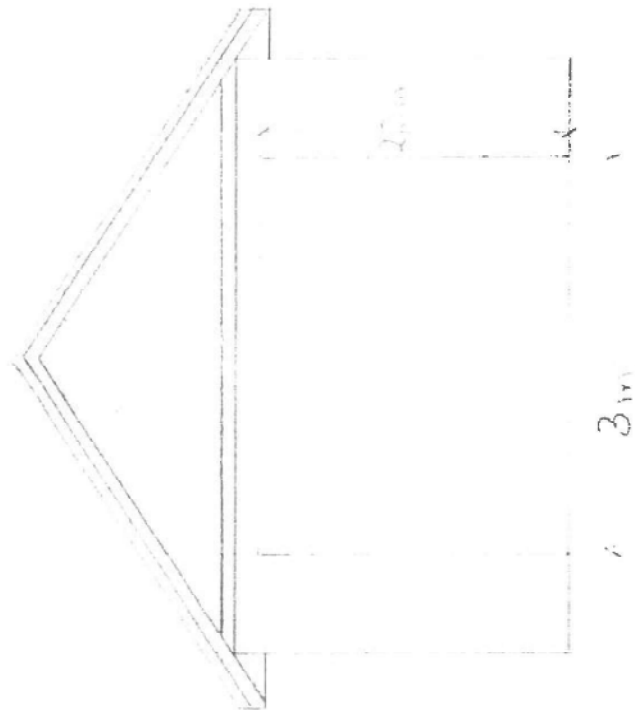


Fasade SØR

KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
30 MAI 2017



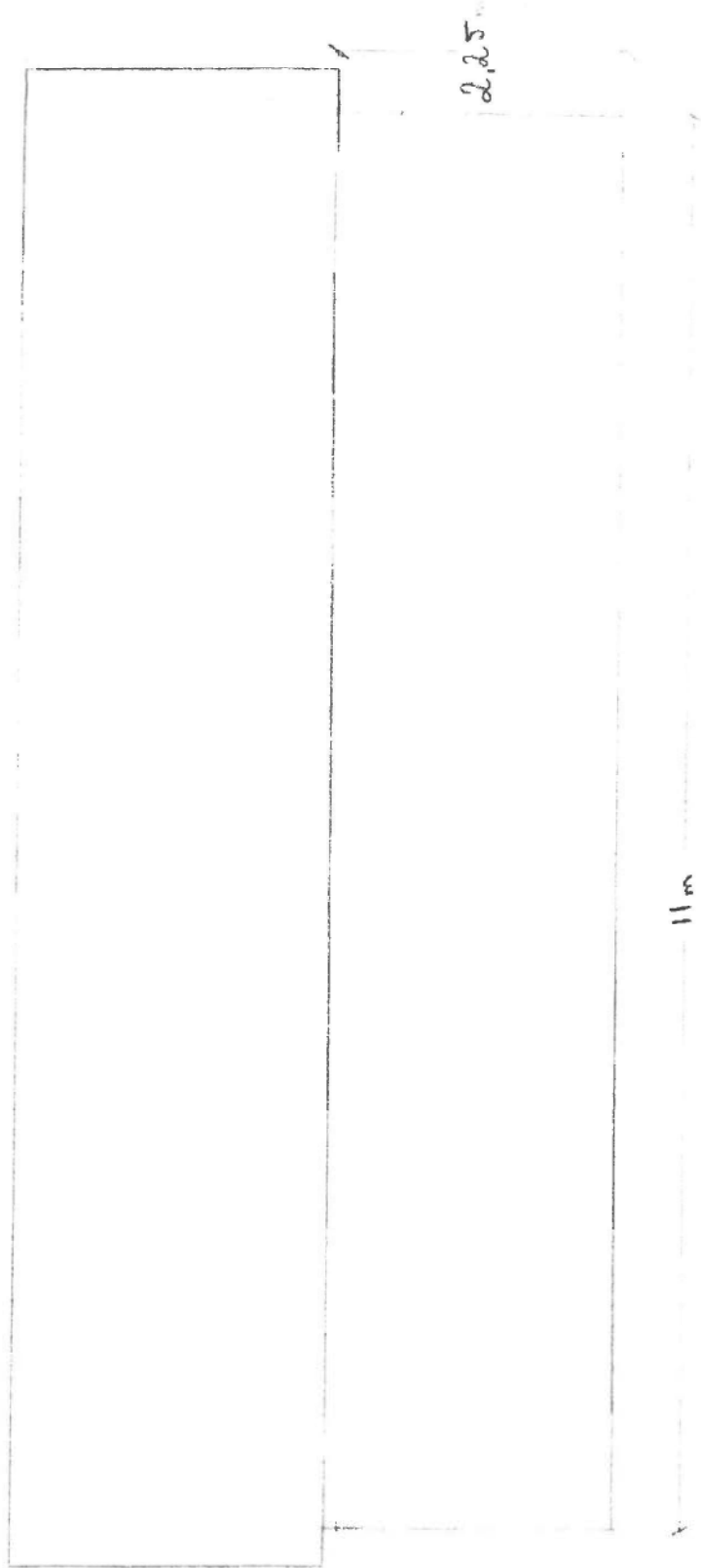
FAÇADE VEST



KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
30 MAI 2017

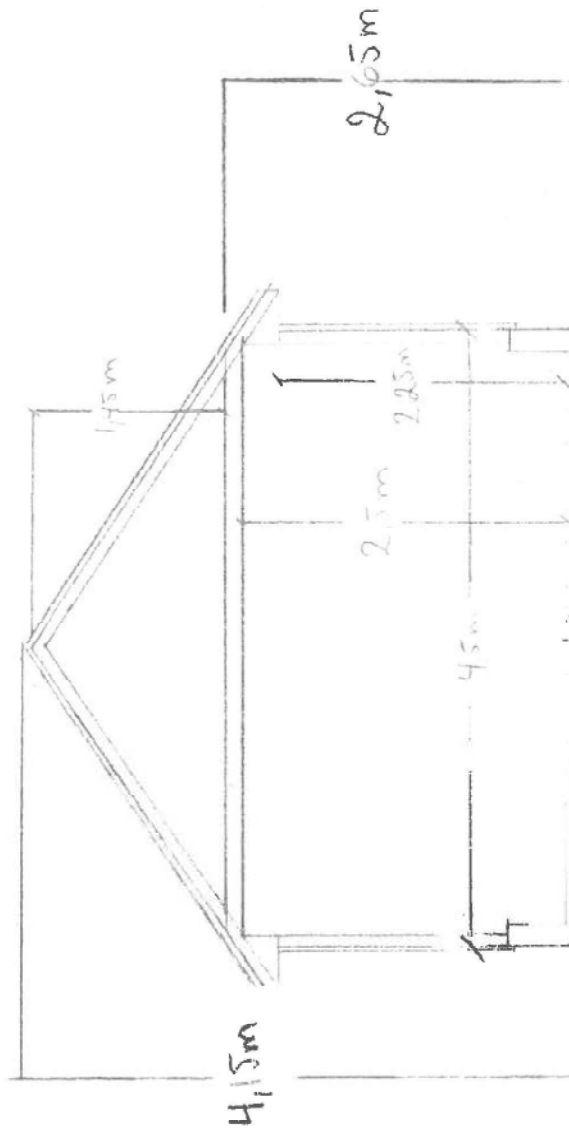
Fasade NORD

KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
30 MAI 2017



Fasade Øst

KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
30 MAI 2017





MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)		
Tu		17/206		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg/garasje	30.11.85	07.03.86	159/86
Byggherre	Adresse		Tif.	
Helge Sandvik	Tumyra 16, 4340 Bryne			
Anmelder	Adresse		Tif.	
Nerbo Irelast A/S	4350 Nerbo			
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	
Sverre Espedal	c/o Nerbo Irelast, 4350 Nerbo			

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Hænglende papptekking rundt pipe.  
Lufferør for kloakk må isoleres.  
Hænglende dytting av dør til loft, diffusjonstetting ikke montert.  
Utvendig dør til stue må holdes forvarlig lukket inntil terrasse er montert.  
Hænglende lufting av kledning.  
Kople til taknedløp.  
Fuge dør og vinduer i kjeller.  
Kjeller er delvis ferdig.  
Garasje er ikke påbegynt.

Arbeidet må være utført innen: 1. august 1987

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Kleppe, den 27. januar 1987	<i>Erling Aniksdal</i> Erling Aniksdal avd. ing.
	Underskrift

Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggesøknadsmyndighet

K-biankett 2128  
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

Kommunenes arkivnøkkel: 511

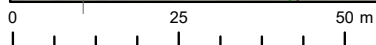
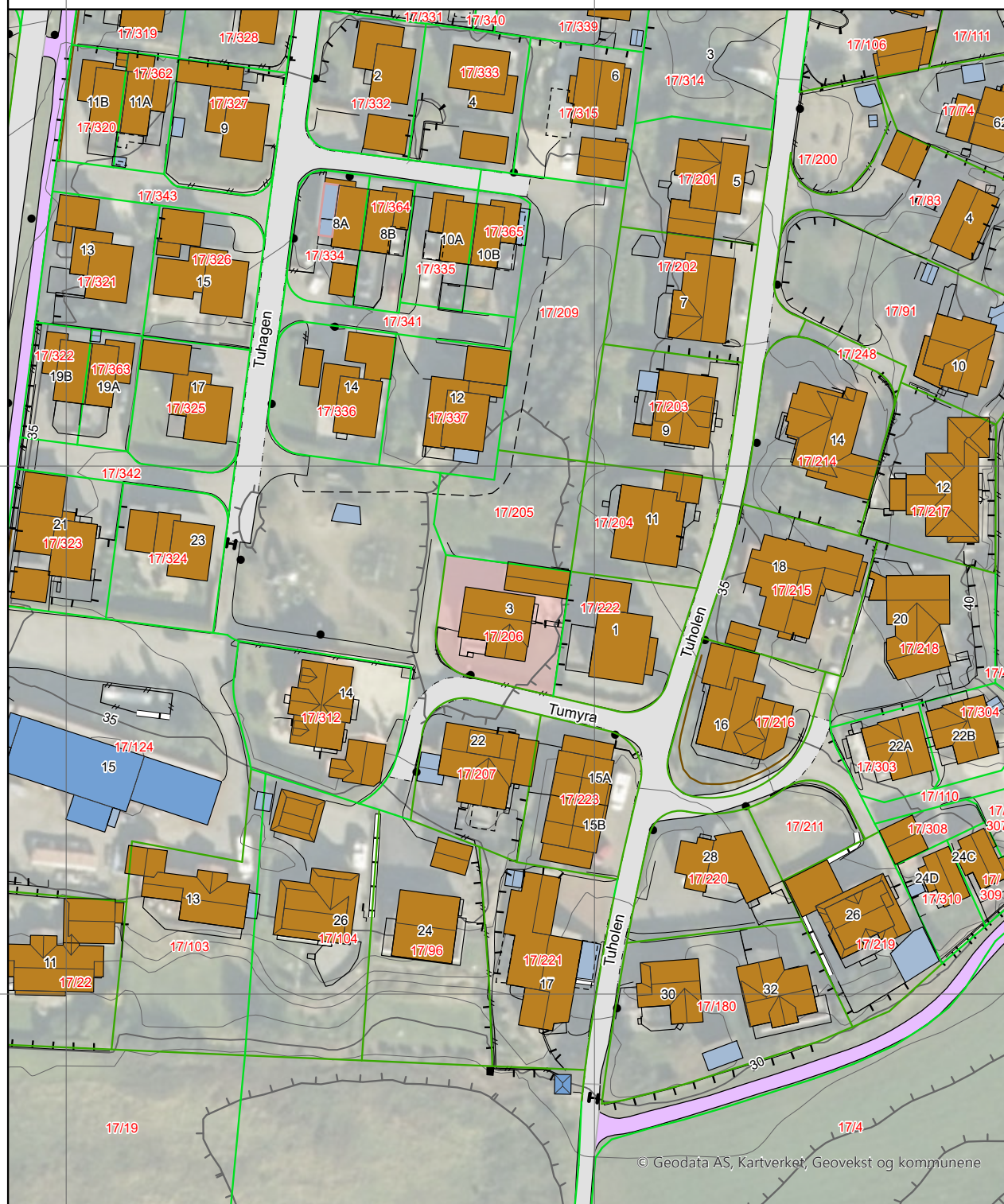
Kommune: 1120 Klepp  
Eiendom: 1120/17/206/0/0

## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste



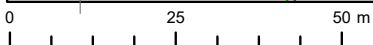
Målestokk 1:1000  
Dato: 30.3.2026














Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.







## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste









## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

## REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TU-SKOGEN

## § 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

## § 2

Det regulerte området på planen er oppdelt i:

Byggeområder  
Trafikkområder  
Friområder  
Spesialområder

## § 3

Disse bestemmelser kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven og til stadfestede vedtekter til bygningsloven for Klepp kommune.

## § 4

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

## § 5

Innenfor de viste frisikttrekanter må det være fri sikt i en høyde av 0,50 m over de tilstøtende vegers planum.

## § 6

Bygningsrådet kan innenfor rammen av bygningsloven gjøre unntak fra disse bestemmelsene.

## BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE

## § 7

Bebyggelsen skal være frittliggende i en etasje. Ingen tomt tillates bebygget med mer enn 1/4 av nettoarealet. Garasje kan komme i tillegg.

## § 8

For hver leilighet skal det være oppstillingsplass for 1 biler. Det kan bygges garasje med grunnflate inntil 40 m<sup>2</sup>.

## SPESIALOMRÅDER:

## § 9

På tomt for kloakkpumpestasjon kan bygning oppføres nærmere nabogrense enn 4 m.



# Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe

Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 30.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Klepp kommune

<b>Kommunenr.</b>	1120	<b>Gårdsnr.</b>	17	<b>Bruksnr.</b>	206	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Tumyra 3, 4341 BRYNE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2022001
<b>Navn</b>	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	27.03.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/2154/Bestemmelser%20kommuneplan.PDF">https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/2154/Bestemmelser%20kommuneplan.PDF</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 528 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende  <b>Delareal</b> 528 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H190 <b>KPSikring</b> Andre sikringssoner

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	6030
-----------	------

<b>Navn</b>	Tuskogen
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10.10.1983
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/117/6_3.pdf">https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/117/6_3.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 512 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger
	<b>Delareal</b> 16 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Felles avkjørsel



Klepp kommune

## Reguleringsplankart

Eigedom: 17/206  
Adresse: Tumyra 3  
Dato: 30.03.2026  
Målestokk: 1:1000




























































UTM-32



©Norkart 2026

Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.  
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

## Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd</i>			Regulert støttemur
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg		Målelinje/avstandslinje
	Frittliggjande småhusbuseiendomsområde	Abc	Påskrift feltnavn
	Konsentrert småhusbuseiendomsområde	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Blokkbuseiendomsområde	Abc	Påskrift breidde
<i>Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.</i>		Abc	Påskrift radius
	Område for jord- og skogbruk	Abc	Påskrift kotehøgde
<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 .</i>		Abc	Påskrift plantilbehør
	Kjøreveg	Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
	Anna veggrunn		
	Gang-/sykkelveg		
	Gangveg		
<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.</i>			
	Friområde		
	Anlegg for lek		
<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le</i>			
	Frisiktsone ved veg		
	Restriksjonsområde rundt flyplass		
	Område for særskilte anlegg		
<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd</i>			
	Felles avkjørsel		
	Felles parkeringsplass		
<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i>			
	Grense for restriksjonsområde		
<i>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-</i>			
	Bustader - konsentrert småhus		
	Bustader - blokker		
	Garasjeanlegg for bustader-/fritidsbuseiendomsområde		
	Tenesteyting		
	Undervisning		
	Renovasjonsanlegg		
	Uteopphaldsareal		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</i>			
	Veg		
	Køreveg		
	Fortau		
	Gatetun		
	Gang-/sykkelveg		
	Gangveg/gangareal/gågate		
	Annan veggrunn - grøntareal		
	Parkering		
<i>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3</i>			
	Grøntstruktur		
	Turveg		
	Park		
<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)</i>			
	Sikringsone - Frisikt		
<i>Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)</i>			
	Føresegnsområde		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</i>			
	Sikringssonегrense		
	Føresegnsgrense		
	Regulert høgde		
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>			
	Regulerings- og utbyggingsplanområde		
	Planen si avgrensing		
	Formålsgrænse		
	Regulert tomtegrænse		
	Eigedomsgrense som skal opphevast		
	Byggjegrænse		
	Byggjelinje		
	Planlagt buseiendomsområde		
	Bygningar som inngår i planen		
	Bygningar som skal fjernast		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kant kjørebane		
	Regulert parkeringsfelt		
	Regulert fotgjengarfelt		



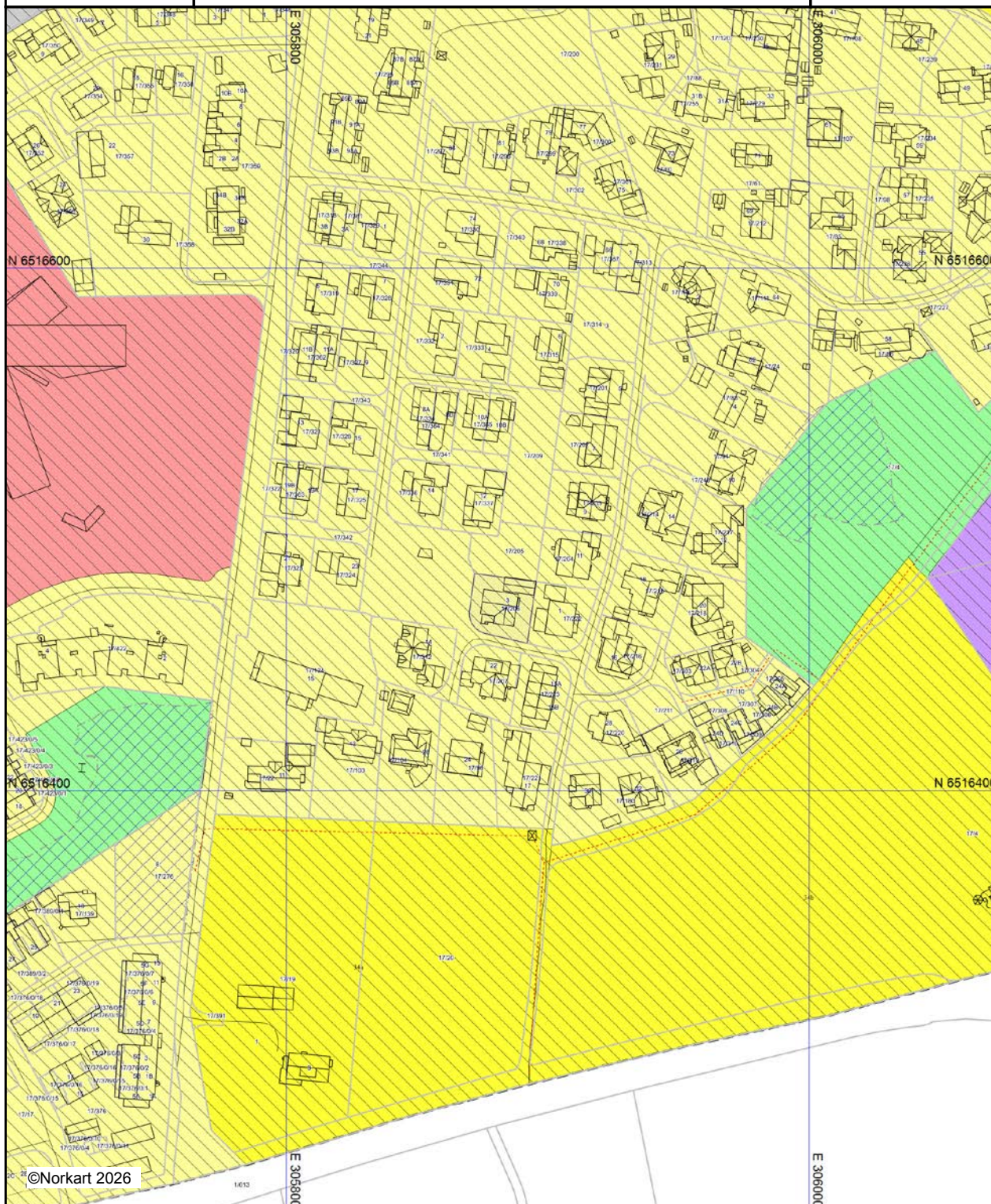
Klepp kommune

## Kommuneplankart

Eigedom: 17/206  
Adresse: Tumyra 3  
Dato: 30.03.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32




Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.  
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

## Tegnforklaring



### *Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7)*

-  Bustader - noverande
-  Bustader - framtidig
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Næringsbygningar - noverande
-  Idrettsanlegg - noverande


### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.*

-  Køyreveg - noverande




### *Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)*

-  Turdrag - noverande
-  Friområde - noverande





### *Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsmål o*

-  LNFR-areal - noverande









### *Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)*

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - omsyn VassdragH560

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)*

-  Faresonegrense
-  Sikringssonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Markagrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planen si avgrensing
-  Grense for arealmål
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift

# Nabolagsprofil

Tumyra 3 - Nabolaget Hauge/Tu - vurdert av 46 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Bryne Kro & Hotell Linje 52, 58, 62, N94	8 min	0.7 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	18 min	1.5 km
Stavanger Sola	29 min	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	30 min	27.5 km

## Skoler

Tu skule (1-7 kl.) 201 elever, 15 klasser	7 min	0.7 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	8 min	4.5 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 216 elever, 21 klasser	13 min	8.4 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	22 min	1.9 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	10 min	6.9 km

## Ladepunkt for el-bil

Bryne Kundeparkering	9 min
Recharge St1 Bryne	11 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

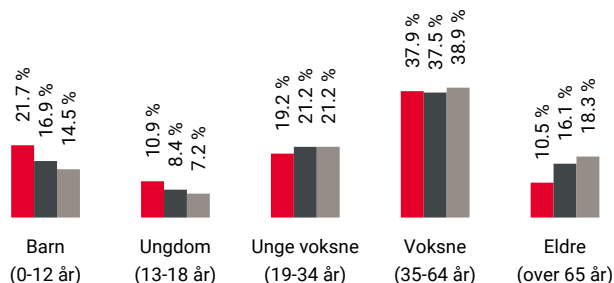
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hauge/Tu	1 202	458
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år) 146 barn	11 min	0.9 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 21 barn	12 min	1.1 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	21 min	1.9 km


## Dagligvare


Coop Extra Bryne	8 min
Coop Extra Kåsen	9 min




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 88/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 85/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 78/100

## Sport

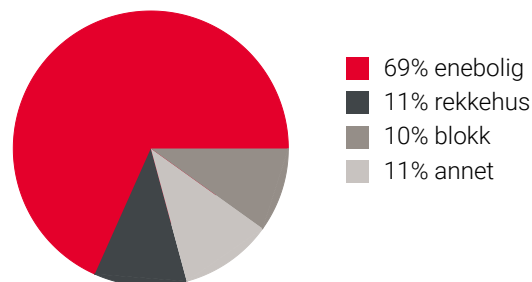
 Kåsen stadion 6 min   
Ballspill, fotball, friidrett 0.5 km

 Kåsenhallen 8 min   
Aktivitetshall 0.7 km

 Robust Trening Bryne 16 min 

 EVO Bryne 19 min 

## Boligmasse

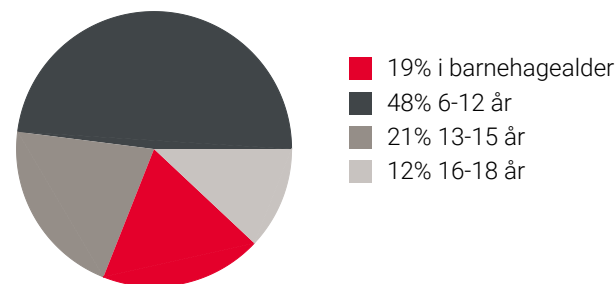


## Varer/Tjenester

 Brynesenteret 13 min 

 Boots apotek Bryne 14 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

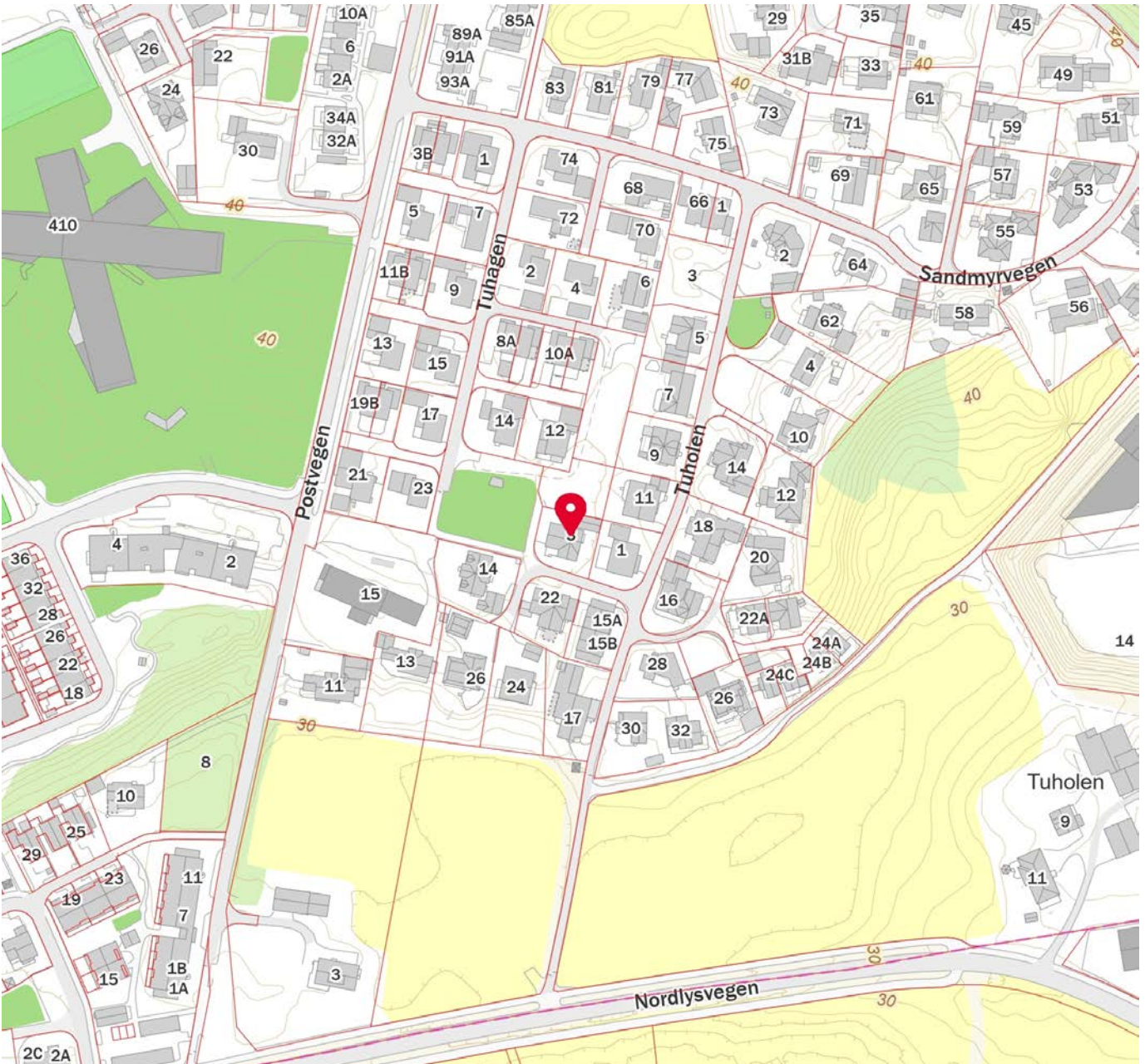
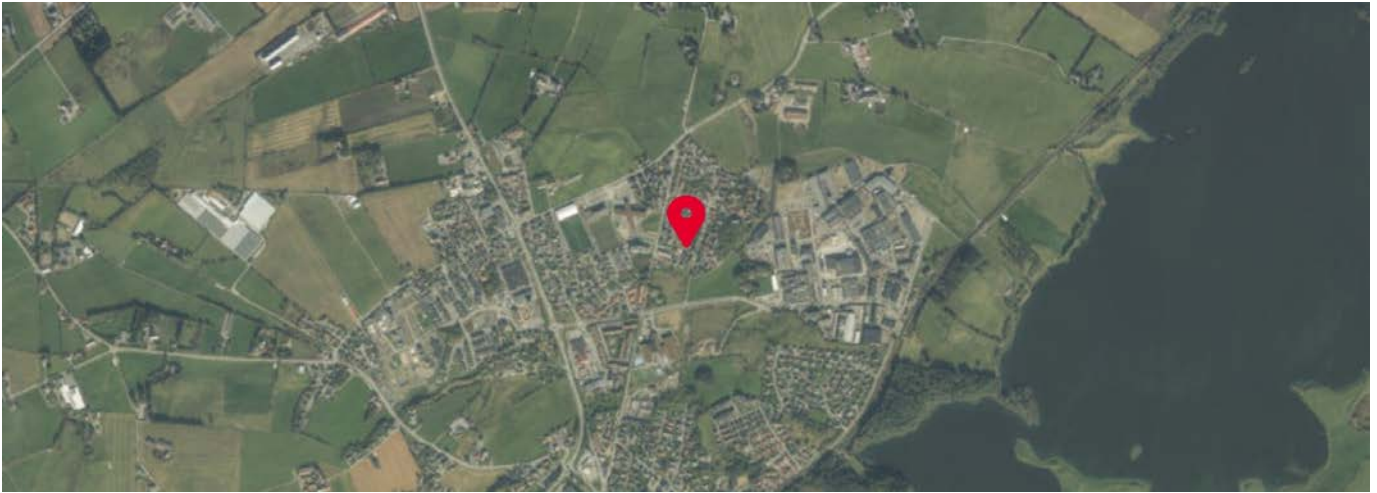


0% 43%

 Hauge/Tu  
 Bryne  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Noen blir nasjonale.  
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:  
Lokalbanken på Jæren.



**jæren**  
sparebank



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Tumyra 3  
4341 BRYNE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Oscar Omland

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 981 02 088  
**E-post:** oscar.omland@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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre