



aktiv.

Hågenholen 13, 4346 BRYNE

**Eldre, hel tomannsbolig**  
**Flott beliggenhet og godt innhold.**  
**Stor garasje og fint, opparbeidet**  
**uteområde.**



Eiendomsmegler MNEF

## Anne Kristine Undheim

**Mobil** 482 54 277

**E-post** anne.kristine.undheim@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 113 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 808 490,-  
**Selger:** Stian Eikåsen

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**BRA-i/BRA Total** 310/357 kvm  
**Tomtstr.:** 774.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 9, bnr. 80  
**Oppdragsnr.:** 1403240323

# Hel tomannsbolig som ligger flott og landlig til på Hognestad - like utenfor Bryne.

Velkommen til Hågenholen 13, en eldre, koselig tomannsbolig på Hognestad. Boligen er bygd i 1920 og utbedret i flere omganger både ute og inne, men trenger nå en ny eier med kjærlighet for eldre boliger. Boligen er innholdsrik og går over 3 etasjer + loft. Kjøkk beliggenhet og hyggelig uteområde. Boligen ligger fint til med gode solforhold. Parkering på egen tomt og i garasje.

### Innhold:

Kjeller hoveddel: Entre/gang, vaskerom og hobbyrom

Kjeller utleiedel: Vaskerom, gang, boder

1. etasje hoveddel: Entre/gang, uinnredet rom/fremtidig bad, stue/spisestue og kjøkken

1. etasje utleiedel: Entre/gang, stue/kjøkken og bad

2. etasje hoveddel: Gang, 3 soverom og bad

2. etasje utleiedel: Gang og 2 soverom

Loft hoveddel: Uinnredet loftsrom

Loft utleiedel: Uinnredet loftsrom

Garasje.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	47
Tilstandsrapport .....	52
Nabolagsprofil .....	95
Budskjema .....	104

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 310 m<sup>2</sup>

BRA - e: 47 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 357 m<sup>2</sup>

TBA: 50 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 56 m<sup>2</sup> Kjeller hoveddel: Entre/gang, vaskerom og hobbyrom

BRA-i: 30 m<sup>2</sup> Kjeller utleiedel: Vaskerom, gang, boder

#### 1. etasje

BRA-i: 69 m<sup>2</sup> 1. etasje hoveddel: Entre/gang, uinnredet rom/fremtidig bad, stue/spisestue og kjøkken

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> 1. etasje utleiedel: Entre/gang, stue/kjøkken og bad

BRA-e: 47 m<sup>2</sup> Garasje

#### 2. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> 2. etasje hoveddel: Gang, 3 soverom og bad

BRA-i: 27 m<sup>2</sup> 2. etasje utleiedel: Gang og 2 soverom

#### 3. etasje

BRA-i: 19 m<sup>2</sup> Loft hoveddel: Uinnredet loftsrom

BRA-i: 10 m<sup>2</sup> Loft utleiedel: Uinnredet loftsrom

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

38 m<sup>2</sup> 1. etasje hoveddel

12 m<sup>2</sup> 1. etasje utleiedel

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det var ikke framlagt godkjente byggetegninger på befaringdagen. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming samt manglende plantegninger på befaringdagen.

Åser på loft er medregnet i arealer.

Terrasse - 50 m<sup>2</sup> - TBA

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

774.4 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er pent opparbeidet med asfalt i gårdsrom og plen og diverse busker på uteområdet.

### **Beliggenhet**

Hel tomannsbolig som ligger flott og landlig til på Hognestad - like utenfor Bryne.

Det er kort avstand til gode skole- og barnehagetilbud i nærområdet med Haugland gardsbarnehage og Hognestad skule. Bryne ungdomsskule og Bryne Vidaregåande skule ligger med ca. 8 minutters kjøretur fra eiendommen.

Området tilbyr mange flotte turmuligheter, egen golfklubb og et godt bomiljø for store og små.

Hognestad idrettslag kan blant annet tilby fotball, turn og innebandy for både små og store. I tillegg kan en trekke seg mot Bryne hvor en også har et rikt utvalg av fritidsaktivitet med fotball, håndball, svømming, treningssenter m.m.

Kollektivtransport med bussforbindelser er tilgjengelig med mulighet for enkel transport til Bryne sentrum med shopping- og kafémuligheter, kino, kjøpesenteret M44, restauranter, i tillegg til gode togforbindelser fra Bryne stasjon som sikrer en rask og effektiv transport mot nord og sør.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

### **Adkomst**

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

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



## **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

## **Bygningssakkyndig**

Duo Takst AS

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Tomannsbolig som er oppført med grunnmur i teglstein, kilt stein og betong.

Yttervegger i plank og bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Etasje skillet i stedstøpt betong og trebjelkelag.

Saltak/åstak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bolig ble hovedsakelig oppgradert i teknisk utstyr og innvendig og utvendig overflater i 2007/2008.

Byggemåte er hentet fra Tilstandsrapport utført av DUOtakst v/ Kåre Vatland

## **Innhold**

Kjeller hoveddel: Entre/gang, vaskerom og hobbyrom

Kjeller utleiedel: Vaskerom, gang, boder

1. etasje hoveddel: Entre/gang, uinnredet rom/fremtidig bad, stue/spisestue og kjøkken

1. etasje utleiedel: Entre/gang, stue/kjøkken og bad

2. etasje hoveddel: Gang, 3 soverom og bad

2. etasje utleiedel: Gang og 2 soverom

Loft hoveddel: Uinnredet loftsrom

Loft utleiedel: Uinnredet loftsrom

Garasje

## **Standard**

Velkommen til Hågenholen 13, en eldre, koselig tomannsbolig på Hognestad. Boligen er utbedret i flere omganger både ute og inne, men trenger nå en ny eier med kjærlighet for eldre boliger. Boligen er innholdsrik og går over 3 etasjer + loft. Kjøkk beliggenhet og hyggelig uteområde. Boligen ligger fint til med gode solforhold. Parkering på egen tomt og i garasje.

Bygningen fremstår stedvis noe slitt inn- og utvendig, dette skyldes manglende vedlikehold, konstruksjon og brukslitasje. Dette har gitt enkelte tilstandsvurderinger av høyere grad, det må påregnes vedlikehold og oppgradering på deler av bygget.

Er du ute etter en bolig sentralt på Hognestad med godt innhold er dette boligen for deg.

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

Forhold som har fått TG3: 12

#### DRENERING

##### Oppsummering

Ukjent om det er montert drenering, registrert fuktinnsig i kjeller på befaringdagen. Eventuell drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det registreres salt/kalk utslag på grunnmurens innside, samt fukt i påforet yttervegger. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

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

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

##### Anbefalte tiltak

Oppgradering av fuktsikring/drens omliggende bolig.

Opprette fall fra grunnmur.

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

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

#### GRUNNMUR OG FUNDAMENT

##### Oppsummering

Grunnmur/utvendig trapp har stedvis setningsriss og bom/avskalling, anbefaler pussing og overflatebehandling for å hindre fukt gjennomtrengning.

##### Anbefalte tiltak

For å hindre økt omfang av fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

#### STØTTEMUR

##### Oppsummering

Terreng/stedstøpt plate, mur og kjellertrapp er ikke barnesikret iht. dagens krav.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt,

steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.  
Sig /retningsavvik på deler av mur/søyler, stedvis riss/sprekker/avskalling i puss.

#### Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres.

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

#### ROM UNDER TERRENG

##### Oppsummering

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Det registreres fukt/svelling i påforet yttervegg, samt mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Det registreres synlige skader i konstruksjoner slik at hulltaking er ikke nødvendig  
Enkelte rom har mangelfull ventilering, stedvis synlig kondensering.

#### Anbefalte tiltak

Kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.  
Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

#### BALKONG, TERRASSE, PLATTING

##### Oppsummering

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord.

Råte i enkelte bord hvor plantekasse har stått.

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

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

Riss i stedstøpt platting ved garasje, noe mangelfull fall. Manglende rekkverk.

#### Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Skiftet enkelte bord/terrassebord med skade.

Montere rekkverk på trapp, sikre trinn.

#### VINDUER OG DØRER

##### Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder og stand, hovedsakelig skiftet i 2007/2008.

Nedbrytning/avskalling i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.



Merknader:

- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.
- Mangelfull sålebens/tetting omliggende kjeller vindu. Utett bygning, fare for lekkasjer.
- Nedbrytning i glass lister.
- Svelling i mdf plater og foring omliggende takvindu i utleiedel skyldes i følge eier inndrev av nedbør når vindu har stått i luftestilling i 2012. Ingen registrert fukt ved overflatemålinger på befaringsdagen.
- Foring i takvindu er ikke montert med tilstrekkelig vinkel, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.
- Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Skadet hank tilknyttet vindu i stue utleiedel.
- Skadet håndtak i kjellervindu hoveddel.
- Registrert gliper i enkelte vinduskarmer, hovedsakelig utleiedel, ingen registrert fukt/lekkasjer som følge av dette, men anbefaler nærmere kontroll/utbedring av innfestning/beslag.
- Manglende propper i enkelte innfestningshull.
- Ytterdør entre utleiedel, samt ytterdør og terrassedør hoveddel henger og tar i karm, svelling og registrert fukt brystning, terskel og foringer. Ikke registrert fukt i omliggende gulv/vegg, påregnelig med utskiftning på kortere sikt.
- Fuktskadet/slitte ytterdører til kjeller, påregnelig med utskiftning på kortere sikt.
- Enkelte vinduer manglende ventil beslag på befaringsdagen, fare for inndrev av nedbør.

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

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

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

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

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

Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse

vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av ytterdører pga skade/slitasje må påregnes.

YTTERVEGGER

Oppsummering

Utvendig kledning fra 2007/2008

-Det er stedvis nedbrytning/avskalling i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt

for sol og fuktighet.

- Råte i panelte kasser takutstikk. Tg:3
- Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på fasader.
- Manglende beslag i overgang grunnmur/yttervegg ved kjeller entre øst, dette kan føre til fuktinnsig.
- Stedvis mangelfull musetetting.
- Registrert råte i enkelte bord ved kjellerinngang.
- Liten avstand mellom søyle, kledning og plating/terreng ved entre, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.
- Registrert bruk av plast mot yttervegg av plank, fare for kondensering skader ved feil konstruksjonsoppbygging, anbefaler nærmere kontroll av bruk av plast og utluftning av konstruksjonen.

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

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

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

#### Anbefalte tiltak

Skifte skadet trepanel i takutstikk.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen, samt stedvis montere beslag og montere/supplere musetetting.

Vedlikehold av fasader med rengjøring og overflatemaling.

#### UTSTYR PÅ TAK

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

#### Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablerert for god personsikkerhet.

#### ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.

Trebjelkelag som er avsluttet i yttervegg av mur og puss vil erfaringsmessig ha noe råteskader i bjelkeender og bunnsvill som følge av fukt i murverket

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.

Registrert større retningsavvik i enkelte rom i bolig på befaringdagen, stedvis noe lokal ujevnheter, ikke unormalt iht. alder.

Stedvis noe brukslitasje i overflater generelt, påregnelig normal iht. alder. Ikke nærmere beskrevet i rapport.

Merknad:

- Enkelte takplater er ikke montert i anbefalt forband.
  - Stedvis manglende isolasjon og himling plater i kjelleretasjen, dette øker varmetapet og kondensering vil kunne oppstå.
  - Større knirk/spenninger i gulv i gang 2. etasje hoveddel.
  - Gulvlister gliper fra toppdekke, påregnelig normalt ift. registrert retningsavvik.
- Stedvis krakelering i tapet.
- "Bom", mangelfull dekning/heft under fliser, stedvis sprekk i fliser i entre hoveddel.

Anbefalte tiltak

Det synes ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat.

TRAPP

Oppsummering

Innvendig trapper fra antatt byggeåret, stedvis oppgradert i overflater i senere tid. Stedvis spenninger/knirk i trinn, noe brukslitasje. Rekkverk/trinn tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet. (trinn forhold noe utidsmessig iht. dagens standard.)  
Morr skadet trapp til kjeller hoveddel. Tg:3.  
Rekkverk 2. etasje utleiedel er målt til 80 cm, dagens krav er 90 cm.  
Lav høyde i deler av trapper, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

Anbefalte tiltak

Bedre sikkerheten i trapper generelt.  
Utbedre trapp til kjeller hoveddel.

VÅTROM: UTLEIEDEL - BAD

Oppsummering av overflater

Belegg på gulv og våtromsplater på vegg.

Merknader:

- Registrert svelling, soppdannelser og høyere fuktverdier i nedre del av veggplater i dusjnisen. Ingen utslag på fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom. Mulig fukt i vegg, anbefaler å skifte vegg plater, samt montere dusjkabinett.
- Registrert kondensering i himling over dusjnisen. Ingen utslag på fukt.

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Rengjøre flater.

Anbefaler å skifte vegg plater, samt montere dusjkabinett.

VÅTROM: HOVEDDEL - BAD

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater.

Merknader:

- Vindu er plassert i våtsone, funksjon ivaretatt ved bruk av dusjkabinett.
- Sprekk i hjørneflis ved toalett. Tg:3
- Stedvis noe ujevn montering av flis/sillikon.
- Registrert "bom", manglende dekning/heft av gulvfliser. Flis vil tåle mindre ift. brudd.
- Målt flat/lite fall fra gulv ved dør til gulv ved dusjkabinett, ingen synlig oppbrett av membran. Fare for lekkasjer ved rørbrudd.
- Riss i fuge, sprekk i flis over dør til gang, skyldes utløst spenning, utenfor våtsone, ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Utbedre skadet flis.

Utbedre bom med bi-imp eller lignende.

Nærmere kontroll/utbedring av oppbrett membran.

Forhold som har fått TG2: 18

LOFT (KONSTRUKSJONSOPPBYGGING)

Oppsummering

Vannmerker/nedbrytning i undertak på loft, i følge eier skyldes dette tidligere utettheter. Eier opplyser at det ikke har blitt registrert utettheter etter montert av ny papp og takteking i 2007/2008.

Det ble ikke registrert fukt ved stikkprøver av sutak på befaringdagen.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjon og bjelkelag. Oppyst behandlet i i 2006 - Pelias. For nærmere informasjon konferer med eier.

Bjelkelag er ikke kontrollert diffusjonstetting mot loft.

Synlig isolasjon mangler vindtetting, dette minsker isolasjonsevnen.

Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert mot loft utleiedel, og mangler loftsluke mot loft hoveddel. Dette fører til større varmetap, og kondensering vil oppstå ved bruksendring.

Anbefalte tiltak

Treverket anbefales behandlet for flyvehull.

Montere isoler loftsluke.

Montere vindtetting på isolasjon.

Nærmere kontroll av diffusjonstetting.

#### RENNER OG NEDLØP

Oppsummering

Takrenner og nedløp av aluminium.

Takstein montert noe høyt ved takfot, renninger på takfotbeslag.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Anbefalte tiltak

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

Føre taknedløp i rør til kum

#### TAKKONSTRUKSJON

Oppsummering

Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

#### ILDSTED/SKORSTEIN

Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Det trekkes noe sotvann ut fra feieluken i kjelleren.

Pipe er generelt innkledd på mer enn to sider, kravet er at to sider skal være åpne for inspeksjon og nedkjøling ved eventuell pipebrann.

Pipeløp har ikke ilegesrør, det tillates ikke innkledning av teglsteinspiper med mindre disse har ileggsrør og er isolert.

Eier opplyser at pipe i utleiedel er blendet.

Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

#### KJØKKEN: HOVEDDEL - 2010

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med brun profilerte fronter og svart laminert benkeplate.

Normal brukslitasje i overflater iht. alder.

Merknad:

-Svelling i bunnplate under vask, ingen utslag på fukt.

-Noe misfarging i benkeplate ved vaskekum.

-Påregnelig med justering av enkelte fronter.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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 montert av waterguard og komfyrvakt.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekksvifte m/kullfilter. Ingen strømtilførsel på befaringdagen

Manglende filter i vifte

Anbefalte tiltak avtrekk

Nærmere kontroll av avtrekksvifte.

KJØKKEN: UTLEIEDEL - 2010

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med brun profilerte fronter og grå laminert benkeplate.

Normal brukslitasje i overflater iht. alder.

Merknad:

- Påregnelig med justering av enkelte fronter.
- Manglende endetetting på pex rør under vask.
- Stedvis svelling i underside benkeplate.
- Registrert vannmerker i parkett omliggende innredning, ingen utslag på fukt.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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 montert av waterguard.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekksvifte m/kullfilter.

Avtrekk fungerte ved enkel test.

AVLØPSRØR

Oppsummering

Vann og avløpsrør i bolig ble opplyst hovedsakelig oppgradert i 2007/2008 i forbindelse med renovering.

Mindre del av avløpsrør er av soilrør, påregnelig med utskiftning.

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

Ledningsnett

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

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

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

Anbefalte tiltak

Utskiftning av eldre avløpsrør anbefales.



## VANNLEDNINGER

### Oppsummering

Vann og avløpsrør i bolig ble hovedsakelig oppgradert i 2007/2008 i forbindelse med renovering.

### Merknader:

- Stedvis iring på kobberrør, koblinger, stedvis noe korrodering på koblinger i kjeller.
- Manglende avrenning/utett fordeler skap for vann i kjeller hoveddel.
- iring i kobling, skadet bunn i fordeler skap for vann på bad 2. etasje, og kjeller i hoveddel. Lekkasje kan oppstå ved brudd/kondensering i og på vannrør.
- Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost og kondensering.
- Manglende endetting på pex rør under vask på kjøkken i utleiedel.

### Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

### Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Kontroll av stoppekran.

Utbedring/skifte av fordeler skap for vann/drensrør.

## ELEKTRISK

### Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, opplyst hovedsakelig oppgradert 2009/2019.

### Manglende

dokumentasjon på deler av anlegget.

Led lys opplyst montert i 2024.

El- kontroll utført okt. 2024, anbefaler nærmere kontroll og utbedring av registrerte mangler.

### Generelt:

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova

(tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig

myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken

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

#### Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll og utbedring av registrerte mangler.

#### VARMTVANNBEREDER: HOVEDDEL

##### Oppsummering

Bereder fra antatt 2008.

##### Merknad:

-Bereder er plassert i rom uten sluk.

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

-Bereder uten fast tilkobling.

##### Utstyr sanitær installasjoner

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

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

#### Anbefalte tiltak

Montere lekkasje sikring fra trykkventil, samt fast strømtilkobling.

#### VENTILASJON

##### Oppsummering

Bolig er ventilert via tilluftsventiler i vindu, med mekanisk avtrekk på bad utleiedel.

Deler av kjeller har mangelfull ventilering.

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

Kondensering vil oppstå ved bruksendring av boligen, oppgradering av ventilering anbefales.

#### Anbefalte tiltak

Bedre ventilering i bolig generelt.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

#### VÅTROM: UTLEIEDEL - BAD

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Mangelfull tetting omliggende avløpsrør under servant, fuktskade i vegg kan oppstå ved vannsøl/lekkasjer.

Synlig del av sluk i normal stand.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk  
Tette omliggende avløpsrør under servant.

Oppsummering av sanitærutstyr

Løs slange i overgang dusjhode.

Slitt pakning tilknyttet dusjdør.

"Treg" avrenning fra servant.

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreksåpning.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Rengjøre vannlås.

VÅTROM: HOVEDDEL - BAD

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Kontroll av sluk, og tilslutning membran/klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Manglende slukrist i servant.

Krakelering i servant.

Ellers ingen spesielle merknader utover normal brukslitasje.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk via vindus ventil, ikke tilstrekkelig ventilering, kondensering vil oppstå ved bruksendring.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Mekanisk ventilering av rommet bør etableres.

Forhold som har fått TG-IU:

KRYPKJELLER

Oppsummering

Det er ikke registrert krypkjeller underliggende entrer, dersom det er montert må det opprettes tilfredstillende ventilering og fuktsikring mot grunn.

Eventuell krypkjellere er normalt en risiko konstruksjon og bør kontrolleres nærmere.

**Anbefalte tiltak**

Nærmere kontroll ift. om det er krypkjeller og luftning underliggende entreer.

**Hvitevarer**

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

**Parkering**

I garasje eller på egen tomt.

**Forsikringsselskap**

Eika

**Polisenummer**

7526464

**Diverse**

Dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer.

## Energi

**Oppvarming**

Elektrisk. Vedovn

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Rød

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 690 000

**Kommunale avgifter**

Kr 19 392

**Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Eiendommer i Time kommune betaler årsavgift for vatn og kloakk etter forbruk. Beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing.

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2024, totalt kr.19 392,-  
Avgift for 1.termin 2024 på kr.9351,-  
Avgift for 2.termin 2024 på kr.10 041,-

### **Formuesverdi primær**

Kr 687 120

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 611 055

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2022; ifølge Skatteetaten  
Som primærbolig: kr 687 120  
Som sekundærbolig: kr 2 611 055

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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 9, bruksnummer 80 i Time kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1121/9/80:

26.01.2006 - Dokumentnr: 120625 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:9 Bnr:79

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

10.02.2006 - Dokumentnr: 133603 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om gjerde

23.09.2024 - Dokumentnr: 1988268 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942

Elektronisk innsendt

18.01.2006 - Dokumentnr: 114056 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1121 Gnr:9 Bnr:22

26.01.2006 - Dokumentnr: 120639 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:9 Bnr:27

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for denne eiendommen grunnet alder.

Time kommune opplyser følgende sitat: «Det foreligger dessverre ingen byggjemeldingar eller originale bygningsteikningar i våre arkiv for denne eiegen. Antakelig er bustaden bygd før bygningsloven av 1965 da ein fikk ein landsdekkande søknadsplikt for oppføring av bygg.» sitat slutt. Det er avvik i opplysninger megler har mottatt fra Time Kommune hvor matrikelopplysningene opplyser om at bygningen er registrert som tomannsbolig, mens det i skjema «Meklaropplysningar» er opplyst «Enebolig» under bygningstype. Ved henvendelse til kommunen om avviket og forespørsel om bygning er godkjent som enebolig eller tomannsbolig opplyser kommunen følgende, sitat: «Du kan se på weblager.no om det finnes dokumentasjon på tidligere eiendom\*».



Ellers fremgår det av Norges bebyggelse fra 1957 at boligen har 8 rom med 2 kjøkken. Opplysninger i Norges bebyggelse kan brukes for å sannsynliggjøre lovlig etablert bruk før bygningsloven av 1965. Bruksendring kunne vært søknadsplikt etter bygningsloven.» sitat slutt. (\*megler har søkt i weblager uten å finne mer informasjon). Basert på ovennevnte er det overveiende sannsynlig at boligen er godkjent som en tomannsbolig, men ingen garanti for det. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til ovennevnte, herunder risikoen for om bruken som tomannsbolig ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ut fra type bolig og alder er det grunn til å tro at innredning i 1 og 2 etasje er godkjent til boligformål. Kjelleretasje antas kun godkjent til boder da dette var vanlig på det tidspunkt boligen ble bygget. Innredning av kjelleretasje til rom for varig opphold/ boligformål er ikke dokumentert at er godkjent i kommunen. Videre foreligger det ikke godkjente tegninger på garasje. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til ovennevnte, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Vei, vann og avløp**

Time Kommune informerer om at boligen er koblet til kommunalt avløp, men at det er usikkert om overvannet er separert.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i område som er regulert til bolig.

Reguleringsplan 0184.02 - Diverse mindre vesentlige endringer i plan 184

Formål: Bolig, vei

Vedtaksdato: 21.05.2005

Kommuneplan - Time Kommune - Trygg og framtidsetta Periode 2018-2030 er også gjeldende.

#### **Adgang til utleie**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

4 490 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

113 490 (Omkostninger totalt)

128 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 603 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 618 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 621 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 113 490

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- og oppgjørshonorar kr 5 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Anne Kristine Undheim  
Eiendomsmegler MNEF  
anne.kristine.undheim@aktiv.no  
Tlf: 482 54 277

**Ansvarlig megler**

Anne Kristine Undheim  
Eiendomsmegler MNEF  
anne.kristine.undheim@aktiv.no  
Tlf: 482 54 277

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

**Salgsoppgavedato**

05.11.2024

Velkommen til Hågenholen 13,  
presentert av Anne Kristine Undheim, Aktiv Eiendomsmegling AS

Boligen ligger fint til med gode solforhold.  
Parkering på egen tomt og i garasje.









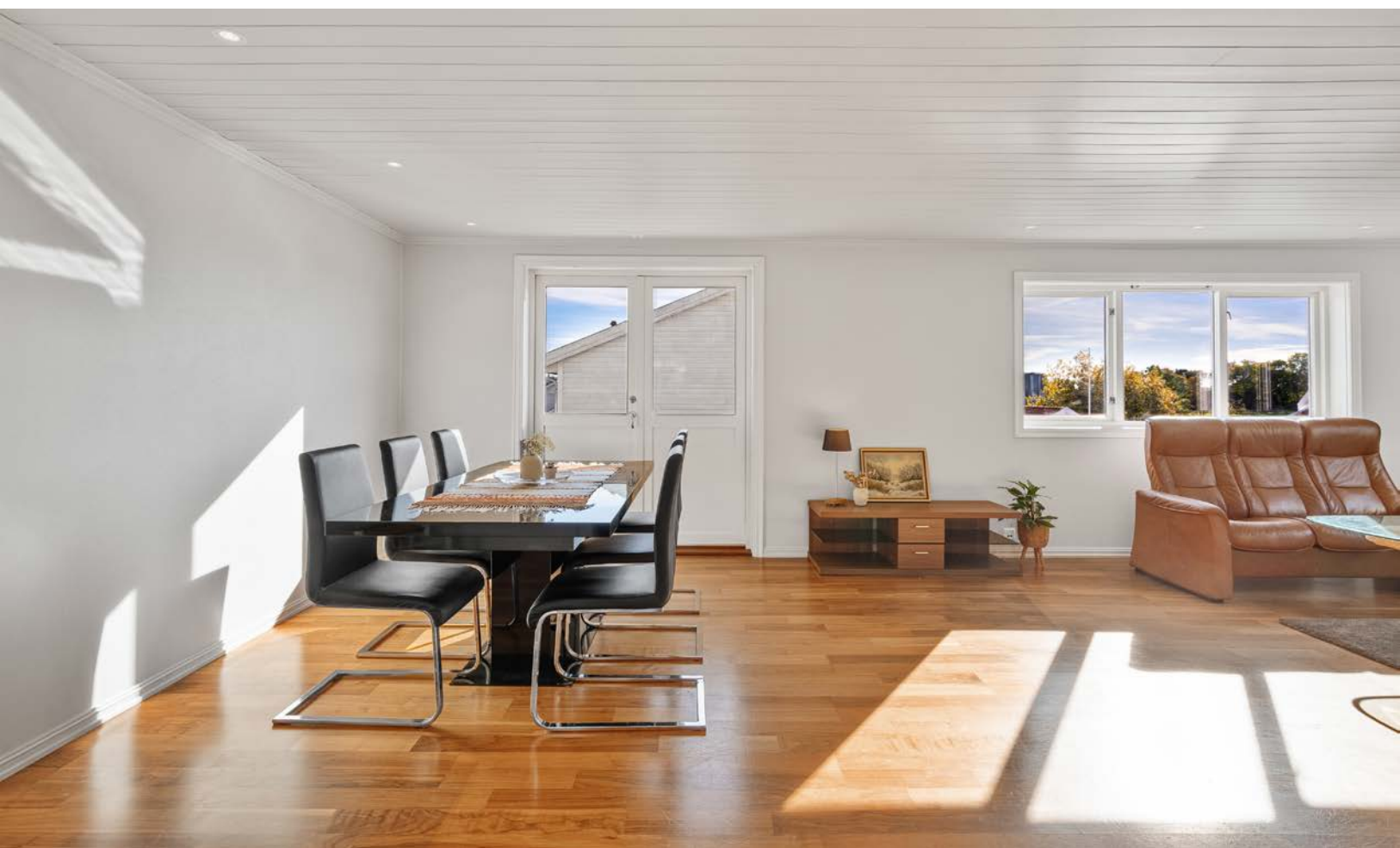
Terrasse



Boligen er innholdsrik og går over 3 etasje.

1. etasje hoveddel:  
Entre/gang, uinnredet rom/fremtidig bad, stue/spisestue og kjøkken.















Kjøkken







2. etasje hoveddel: Gang, 3 soverom og bad











Kjeller hoveddel



Entre/gang, vaskerom og hobbyrom.



Inngangsparti utleiedel



1. etasje utleiedel: Entre/gang, stue/kjøkken og bad.











Andre etasje utleiedel



Gang og 2 soverom.



Kjeller utleiedel: Vaskerom, gang, boder.

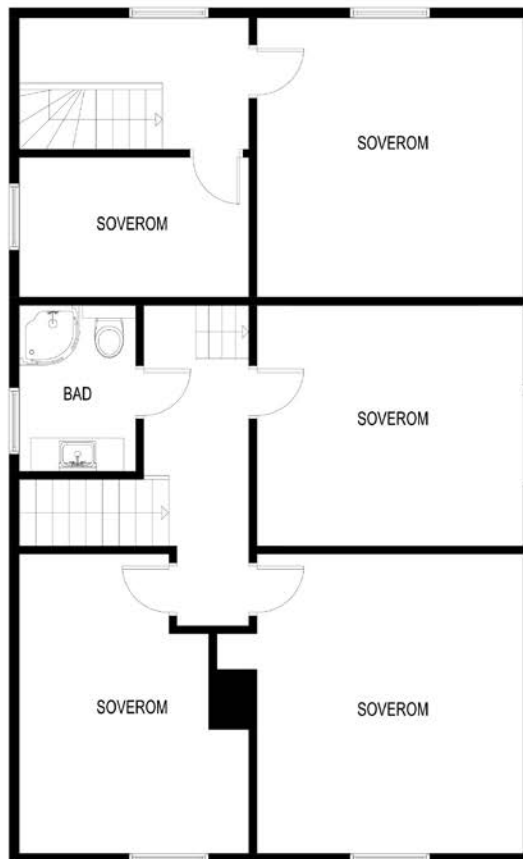




Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

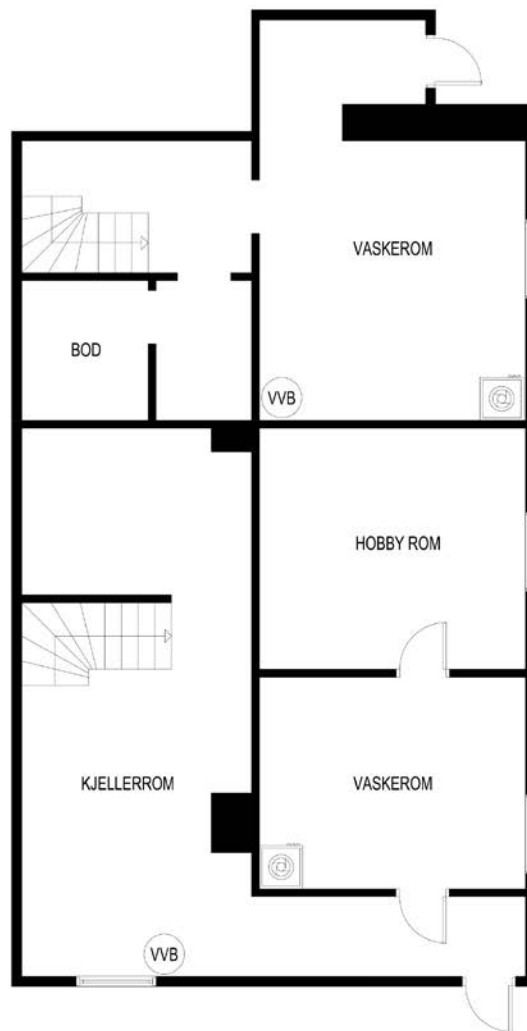
Plantegning 1. etasje



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

Plantegning 2. etasje



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

Plantegning kjeller

# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Jæren	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1403240323	
<b>Selger 1 navn</b>	
Stian Eikåsen	
<b>Gateadresse</b>	
Hågenholen 13	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BRYNE	4346
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	7526464

Document reference: 1403240323

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SE

1

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Badene er totalrenovert i 2008.
Arbeid utført av	Sandven & Aase Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Membran og sluker er nytt i 2007.
-------------	-----------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt av vannrør og koblingsskap er byttet i 2007/2008 til rør i rør. Alt va avløpsrør er byttet i samme periode.

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Det har vært litt salt utslag på noen vegger i grov kjeller. Det har også kommet noe vann inn på gulvet ved ytterdører i kjeller. Gulvet i en del av kjelleren ble meislet opp og støpt på ny i forbindelse med fuktinnsig fra en gammel avløpsrør. Røret ble fjernet, masser ble byttet ut og gulv samt deler av betong bærevegg ble støpt på ny i 2014.
-------------	---

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

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse	Det er 2 piper i huset. Det ene er tatt ut av bruk grunnet lekkasje.
-------------	--

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse	Det er sprekker i pussen på grunnmur. Noen små skjevheter i gulv, men det meste ble rettet opp under renovring i perioden 2008-2010.
-------------	--

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Det er tegn til noe råte/fukt skader på huntonittplater i forbindelse med et takvindu i utleiedel som stod åpent i en lang periode der det kom innsig av regn. Det er også tegn til sopp på huntonitt i kjeller. Terskler på ytterdører ser ut til å ha noe råteskader.
-------------	---

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Komplett elektrisk anlegg er byttet i perioden 2008-2009. Noe er også utført i 2019.
Arbeid utført av	Jæren Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er utført kontroll av el-anlegg av Lyse og Rønning Elektro i 2019 og Time Elektro i 2024

Filer

[Avsluttet 168553-0-20190823135932.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Tømmerarbeid og tak i perioden 2007-2010

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse oppført 2010 Ny garasje oppført i 2015 Tak, vindu og kledning er byttet i perioden 2007-2009

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Vertikaldelt utleiedel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det foreligger en muntlig avtale med naboer om deling av noe hageareal der dette var fornuftig med tanke på utforming av terreng. Det er satt opp en kubbemur som må utbedres da forankring er dårlig og noe av muren har begynt å helle utover mot nabo. Det er ikke meg bekjent at det er gravd ned godkjent drens.

Document reference: 1403240323

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Eikåsen	c3bce8d534807a5f4b7a951 5e5c70386ce0ae8cf	30.09.2024 11:11:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240323

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

# Hågenholen 13 4346 BRYNE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1920

BRA: 357 m<sup>2</sup>

BRA-i: 310 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

18

TG-3

12

TG-IU

1

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23801>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Drenering

##### Oppsummering

Ukjent om det er montert drenering, registrert fuktinnsig i kjeller på befaringsdagen. Eventuell drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det registreres salt/kalk utslag på grunnmurens innside, samt fukt i påforet yttervegger. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Terreng omkring boligen er stedvis flatt.  
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

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.

##### Anbefalte tiltak

Oppgradering av fuktsikring/drens omliggende bolig.  
Opprette fall fra grunnmur.  
Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Grunnmur/utvendig trapp har stedvis setningsriss og bom/avskalling, anbefaler pussing og overflatebehandling for å hindre fukt gjennomtrengning.

##### Anbefalte tiltak

For å hindre økt omfang av fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

#### Støttemur

##### Oppsummering

Terreng/stedstøpt plate, mur og kjellertrapp er ikke barnesikret iht. dagens krav. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Sig /retningsavvik på deler av mur/søyler, stedvis riss/sprekker/avskalling i puss.

##### Anbefalte tiltak

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

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

## Rom under terreng

### Oppsummering

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Det registreres fukt/svelling i påforet yttervegg, samt mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Det registreres synlige skader i konstruksjoner slik at hulltaking er ikke nødvendig

Enkelte rom har mangelfull ventilering, stedvis synlig kondensering.

### Anbefalte tiltak

Kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord.

Råte i enkelt bord hvor plantekasse har stått.

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

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

Riss i stedstøpt platting ved garasje, noe mangelfull fall. Manglende rekkverk.

### Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Skiftet enkelte bord/terrassebord med skade.

Montere rekkverk på trapp, sikre trinn.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder og stand, hovedsakelig skiftet i 2007/2008.  
Nedbrytning/avskalling i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

#### Merknader:

- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.
- Mangelfull sålebens/tetting omliggende kjeller vindu. Utett bygning, fare for lekkasjer.
- Nedbrytning i glass lister.
- Svelling i MDF plater og foring omliggende takvindu i utleiedel skyldes i følge eier inndrev av nedbør når vindu har stått i luftstilling i 2012. Ingen registrert fukt ved overflatemålinger på befaringsdagen.
- Foring i takvindu er ikke montert med tilstrekkelig vinkel, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.
- Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Skadet hank tilknyttet vindu i stue utleiedel.
- Skadet håndtak i kjellervindu hoveddel.
- Registrert gliper i enkelte vinduskarmen, hovedsakelig utleiedel, ingen registrert fukt/lekkasjer som følge av dette, men anbefaler nærmere kontroll/utbedring av innfestning/beslag.
- Manglende propper i enkelte innfestningshull.
- Ytterdør entre utleiedel, samt ytterdør og terrassedør hoveddel henger og tar i karm, svelling og registrert fukt brystning, terskel og foringer. Ikke registrert fukt i omliggende gulv/vegg, påregnelig med utskiftning på kortere sikt.
- Fuktskadet/slitte ytterdører til kjeller, påregnelig med utskiftning på kortere sikt.
- Enkelte vinduer manglende ventil beslag på befaringsdagen, fare for inndrev av nedbør.

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

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

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

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

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

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

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av ytterdører pga skade/slitasje må påregnes.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

## Yttervegger

### Oppsummering

Utvendig kledning fra 2007/2008

- Det er stedvis nedbrytning/avskalling i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Råte i panelte kasser takutstikk. Tg:3
- Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på fasader.
- Manglende beslag i overgang grunnmur/yttervegg ved kjeller entre øst, dette kan føre til fuktinnsig.
- Stedvis mangelfull musetetting.
- Registrert råte i enkelte bord ved kjellerinngang.
- Liten avstand mellom søyle, kledning og platting/terreng ved entre, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.
- Registrert bruk av plast mot yttervegg av plank, fare for kondensering skader ved feil konstruksjons oppbygging, anbefaler nærmere kontroll av bruk av plast og utluftning av konstruksjonen.

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

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

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

### Anbefalte tiltak

Skifte skadet trepanel i takutstikk.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen, samt stedvis montere beslag og montere/supplere musetetting.

Vedlikehold av fasader med rengjøring og overflatemaling.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

### Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.

Trebjelkelag som er avsluttet i yttervegg av mur og puss vil erfaringsmessig ha noe råteskader i bjelkeender og bunnsvill som følge av fukt i murverket

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.

Registrert større retningsavvik i enkelte rom i bolig på befaringsdagen, stedvis noe lokal ujevnheter, ikke unormalt ift. alder.

Stedvis noe brukslitasje i overflater generelt, påregnelig normal iht. alder. Ikke nærmere beskrevet i rapport.

Merknad:

-Enkelte takplater er ikke montert i anbefalt forband.

-Stedvis manglende isolasjon og himling plater i kjelleretasjen, dette øker varmetapet og kondensering vil kunne oppstå.

-Større knirk/spenninger i gulv i gang 2. etasje hoveddel.

-Gulvlister gliper fra toppdekke, påregnelig normalt ift. registrert retningsavvik.

Stedvis krakelering i tapet.

-"Bom", mangelfull dekning/heft under fliser, stedvis sprekk i fliser i entre hoveddel.

### Anbefalte tiltak

Det synes ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

---

## Trapp

### Oppsummering

Innvendig trapper fra antatt byggeåret, stedvis oppgradert i overflater i senere tid.

Stedvis spenninger/knirk i trinn, noe brukslitasje.

Rekkverk/trinn tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. (trinn forhold noe utidsmessig iht. dagens standard.)

Morr skadet trapp til kjeller hoveddel. Tg:3.

Rekkverk 2. etasje utleiedel er målt til 80 cm, dagens krav er 90 cm.

Lav høyde i deler av trapper, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

### Anbefalte tiltak

Bedre sikkerheten i trapper generelt.

Utbedre trapp til kjeller hoveddel.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

---



## Våtrom: Utleiedel - Bad

### Oppsummering av overflater

Belegg på gulv og våtromsplater på vegg.

Merknader:

-Registrert svelling, soppdannelser og høyere fuktverdier i nedre del av veggplater i dusjnisen. Ingen utslag på fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom. Mulig fukt i vegg, anbefaler å skifte vegg plater, samt montere dusjkabinett.

- Registrert kondensering i himling over dusjnisen. Ingen utslag på fukt.

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

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

### Anbefalte tiltak overflater

Rengjøre flater.

Anbefaler å skifte vegg plater, samt montere dusjkabinett.

**Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000**

## Våtrom: Hoveddel - Bad

### Oppsummering av overflater

Flislagte overflater.

Merknader:

-Vindu er plassert i våtsone, funksjon ivaretatt ved bruk av dusjkabinett.

- Sprekk i hjørneflis ved toalett. Tg:3

- Stedvis noe ujevn montering av flis/sillikon.

- Registrert "bom", manglende dekning/heft av gulvfliser. Flis vil tåle mindre ift. brudd.

- Målt flat/lite fall fra gulv ved dør til gulv ved dusjkabinett, ingen synlig oppbrett av membran. Fare for lekkasjer ved rørbrudd.

-Riss i fuge, sprekk i flis over dør til gang, skyldes utløst spenning, utenfor våtsone, ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

### Anbefalte tiltak overflater

Utbedre skadet flis.

Utbedre bom med bi-imp eller lignende.

Nærmere kontroll/utbedring av oppbrett membran.

**Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000**

## Bygningsdeler med TG2

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Vannmerker/nedbrytning i undertak på loft, i følge eier skyldes dette tidligere utettheter. Eier opplyser at det ikke har blitt registrert utettheter etter montert av ny papp og taktekking i 2007/2008.

Det ble ikke registrert fukt ved stikkprøver av sutak på befaringsdagen.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjon og bjelkelag. Oppyst behandlet i i 2006 - Pelias. For nærmere informasjon konferer med eier.

Bjelkelag er ikke kontrollert diffusjonstetting mot loft.

Synlig isolasjon mangler vindtetting, dette minsker isolasjonsevnen.

Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert mot loft utleiedel, og mangler loftsluke mot loft hoveddel. Dette fører til større varmetap, og kondensering vil oppstå ved bruksendring.

### Anbefalte tiltak

Treverket anbefales behandlet for flyvehull.  
Montere isoler loftsluke.  
Montere vindtetting på isolasjon.  
Nærmere kontroll av diffusjonstetting.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Takrenner og nedløp av aluminium.  
Takstein montert noe høyt ved takfot, renninger på takfotbeslag.  
Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

### Anbefalte tiltak

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.  
Føre taknedløp i rør til kum.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.  
Det trekker noe sotvann ut fra feieluken i kjelleren.  
Pipe er generelt innkledd på mer enn to sider, kravet er at to sider skal være åpne for inspeksjon og nedkjøling ved eventuell pipebrann.  
Pipeløp har ikke ilegesrør, det tillates ikke innkledning av teglsteinspiper med mindre disse har ileggsrør og er isolert.  
Eier opplyser at pipe i utleiedel er blendet.

### Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

---

## Kjøkken: Hoveddel - 2010

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med brun profilerte fronter og svart laminert benkeplate.  
Normal brukslitasje i overflater iht. alder.  
Merknad:  
-Svelling i bunnplate under vask, ingen utslag på fukt.  
-Noe misfarging i benkeplate ved vaskekum.  
-Påregnelig med justering av enkelte fronter.

#### Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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 montert av waterguard og komfyrvakt.

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekksvifte m/kullfilter. Ingen strømtilførsel på befaringsdagen  
Manglende filter i vifte.

---

### Anbefalte tiltak avtrekk

Nærmere kontroll av avtrekksvifte.

---

## Kjøkken: Utleiedel - 2010

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med brun profilerte fronter og grå laminert benkeplate.

Normal brukslitasje i overflater iht. alder.

Merknad:

- Påregnelig med justering av enkelte fronter.
- Manglende endetetting på pex rør under vask.
- Stedvis svelling i underside benkeplate.
- Registrert vannmerker i parkett omliggende innredning, ingen utslag på fukt.

Generell info:

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

Anbefaler montert av waterguard.

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekksvifte m/kullfilter.

Avtrekk fungerte ved enkel test.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Vann og avløpsrør i bolig ble opplyst hovedsakelig oppgradert i 2007/2008 i forbindelse med renovering.

Mindre del av avløpsrør er av soilrør, påregnelig med utskiftning.

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

Ledningsnett

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

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

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

### Anbefalte tiltak

Utskiftning av eldre avløpsrør anbefales.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vann og avløpsrør i bolig ble hovedsakelig oppgradert i 2007/2008 i forbindelse med renovering.

Merknader:

- Stedvis iring på kobberør, koblinger, stedvis noe korrodering på koblinger i kjeller.
- Manglende avrenning/utett fordeler skap for vann i kjeller hoveddel.
- Iring i kobling, skadet bunn i fordeler skap for vann på bad 2. etasje, og kjeller i hoveddel. Lekkasjer kan oppstå ved brudd/kondensering i og på vannrør.
- Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost og kondensering.
- Manglende endetetting på pex rør under vask på kjøkken i utleiedel.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

---

### Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.  
Kontroll av stoppekran.  
Utbedring/skifte av fordeler skap for vann/drensrør.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, opplyst hovedsakelig oppgradert 2009/2019. Manglende dokumentasjon på deler av anlegget.

Led lys opplyst montert i 2024.

EI- kontroll utført okt. 2024, anbefaler nærmere kontroll og utbedring av registrerte mangler.

Generelt:

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

### Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll og utbedring av registrerte mangler.

---

## Varmtvannsbereder: Hoveddel

### Oppsummering

Bereder fra antatt 2008.

Merknad:

-Bereder er plassert i rom uten sluk.

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

-Bereder uten fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

### Anbefalte tiltak

Montere lekkasje sikring fra trykkventil, samt fast strømtilkobling.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Bolig er ventilert via tilluftsventiler i vindu, med mekanisk avtrekk på bad utleiedel. Deler av kjeller har mangelfull ventilering.

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

Kondensering vil oppstå ved bruksendring av boligen, oppgradering av ventilering anbefales.

### Anbefalte tiltak

Bedre ventilering i bolig generelt.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

---

## Våtrom: Utleiedel - Bad

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Mangelfull tetting omliggende avløpsrør under servant, fuktskade i vegg kan oppstå ved vannsøl/lekkasjer. Synlig del av sluk i normal stand.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende avløpsrør under servant.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Løs slange i overgang dusjhode.

Slitt pakning tilknyttet dusjdør.

"Treg" avrenning fra servant.

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

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dremsåpning.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Rengjøre vannlås.

## Våtrom: Hoveddel - Bad

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Kontroll av sluk, og tilslutning membran/klemring.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Manglende slukrist i servant.

Krakelering i servant.

Ellers ingen spesielle merknader utover normal bruksitasje.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk via vindus ventil, ikke tilstrekkelig ventilering, kondensering vil oppstå ved bruksendring.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Mekanisk ventilering av rommet bør etableres.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Krypkjeller

### Oppsummering

Det er ikke registrert krypkjeller underliggende entrer, dersom det er montert må det opprettes tilfredstillende ventilering og fuktsikring mot grunn.

Eventuell krypkjellere er normalt en risiko konstruksjon og bør kontrolleres nærmere.

### Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll ift. om det er krypkjeller og luftning underliggende entreer.

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

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

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

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

Ved enkel stikkprøver ble det målt høyde i kjelleretasje fra ca 1,90m , og opptil ca 2,20m.

Rom vurdert som areal i rapport selv om høyde stedvis er under 2,0 m.

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

Manglende røykvarsler i enkelte etasjer.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
3.10.2024

Rapportdato  
10.10.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Stian Eikåsen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Opplysning gitt i egenerklæring:

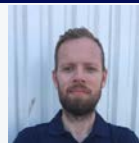
"Det har vært litt salt utslag på noen vegger i grov kjeller. Det har også kommet noe vann inn på gulvet ved ytterdører i kjeller. Gulvet i en del av kjelleren ble meislet opp og støpt på ny i forbindelse med fuktinnsig fra en gammel avløpsrør. Røret ble fjernet, masser ble byttet ut og gulv samt deler av betong bærevegg ble støpt på ny i 2014."

### Informasjon om bygningsakkyndig

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

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

**DUO** TAKST AS  
Rogaland



Om bygningsakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

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

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.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Hågenholen 13, 4346 Bryne

Kommunenr: 1121      Gårdsnr: 9      Bruksnr: 80      Fester: 1

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1920 - lht. norges bebyggelse.

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Tomannsbolig som er oppført med grunnmur i teglstein, kilt stein og betong.

Yttervegger i plank og bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Etasje skillett i stedstøpt betong og trebjelkelag.

Saltak/åstak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bolig ble hovedsakelig oppgradert i teknisk utstyr og innvendig og utvendig overflater i 2007/2008.

Bygningen fremstår stedvis noe slitt inn- og utvendig, dette skyldes manglende vedlikehold, konstruksjon og brukslitasje.

Dette har gitt enkelte tilstandsvurderinger av høyere grad, det må påregnes vedlikehold og oppgradering på deler av bygget.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. For nærmere opplysning konferer med selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Tomannsbolig



## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft - Hoveddel	19	19	0	0	0
2. etasje - Hoveddel	57	57	0	0	0
1. etasje - Hoveddel	69	69	0	0	38
Kjeller - Hoveddel	56	56	0	0	0
Loft - Utleiedel	10	10	0	0	0
2. etasje - Utleiedel	27	27	0	0	0
1. etasje - Utleiedel	42	42	0	0	12
Kjeller - Utleiedel	30	30	0	0	0
Garasje	47	0	47	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>357</b>	<b>310</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>50</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft - Hoveddel	19	0	19		Uinnredet loftsrom. - BRA-i (internt bruksareal)
2. etasje - Hoveddel	57	57	0	Gang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje - Hoveddel	69	59	10	Entre/gang, stue/spisestue og kjøkken.- BRA-i (internt bruksareal)	Uinnredet rom. - BRA-i (internt bruksareal)
Kjeller - Hoveddel	56	31	25	Entre/gang, vaskerom og hobbyrom. - BRA-i (internt bruksareal)	Uinnredet kjellerrom. - BRA-i (internt bruksareal)
Loft - Utleiedel	10	0	10		Uinnredet loftsrom. - BRA-i (internt bruksareal)
2. etasje - Utleiedel	27	27	0	Gang, og 2 soverom, - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje - Utleiedel	42	42	0	Entre/gang, stue/kjøkken og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller - Utleiedel	30	0	30		Vaskerom, gang boder. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	47	0	47		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>357</b>	<b>216</b>	<b>141</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det var ikke framlagt godkjente byggetegninger på befaringsdagen. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming samt manglende plantegninger på befaringsdagen.

Åser på loft er medregnet i arealer.

Terrasse - 50 m<sup>2</sup> - TBA

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-3</b>
<p>Ukjent om det er montert drenering, registrert fuktinnslag i kjeller på befaringdagen. Eventuell drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det registreres salt/kalk utslag på grunnmurens innside, samt fukt i påforet yttervegger.. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.</p> <p>Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren.</p> <p>Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.</p> <p>Terrengtet omkring boligen er stedvis flatt.</p> <p>Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Oppgradering av fuksikring/drens omliggende bolig.</p> <p>Opprette fall fra grunnmur.</p> <p>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.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign), Teglstein, Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Grunnmur/utvendig trapp har stedvis setningsriss og bom/avskalling, anbefaler pussing og overflatebehandling for å hindre fukt gjennomtrengning.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre økt omfang av fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

#### Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av kryp kjeller

TG-IU

Det er ikke registrert kryp kjeller underliggende entrer, dersom det er montert må det opprettes tilfredstillende ventilering og fuktsikring mot grunn. Eventuell kryp kjellere er normalt en risiko konstruksjon og bør kontrolleres nærmere.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll ift. om det er kryp kjeller og luftning underliggende entreer.

## 6.4 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betong, betongblokker og naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Ja

#### Oppsummering av støttemur

TG-3

Terrang/stedstøpt plate, mur og kjellertrapp er ikke barnesikret iht. dagens krav. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Sig /retningsavvik på deler av mur/søyler, stedvis riss/sprekker/avskalling i puss.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

#### Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Deler av kjelleretasjen er innredet i senere tid.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-3</b>
<p>Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.</p> <p>Det registreres fukt/svelling i påforet yttervegg, samt mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.</p> <p>Det registreres synlige skader i konstruksjoner slik at hulltaking er ikke nødvendig</p> <p>Enkelte rom har mangelfull ventilering, stedvis synlig kondensering.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.</p> <p>Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse oppført i 2010.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

**Oppsummering av balkong, terrasse, plattning****TG-3**

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord.  
Råte i enektel bord hvor plantekasse har stått.  
Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.  
Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget.  
Riss i stedstøpt plattning ved garasje, noe mangelfull fall. Manglende rekkverk.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.  
Skiftet enkelte bord/terrassebord med skade.  
Montere rekkverk på trapp, sikre trinn.

**Utbedringskostnader****10 000 - 50 000**

## 6.7 Vinduer og dører

## Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører hovedsakelig skiftet i 2007/2009.  
Ett eldre vindu i kjeller skal i følge eier skiftet foran salg.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Vinduer og dører med varierende alder og stand, hovedsakelig skiftet i 2007/2008.  
Nedbrytning/avskalling i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

## Merknader:

- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.
- Mangelfull sålebensk/tetting omliggende kjeller vindu. Utett bygning, fare for lekkasjer.
- Nedbrytning i glass lister.
- Svelling i MDF plater og foring omliggende takvindu i utleiedel skyldes i følge eier inndrev av nedbør når vindu har stått i luftstilling i 2012. Ingen registrert fukt ved overflatemålinger på befaringdagen.
- Foring i takvindu er ikke montert med tilstrekkelig vinkel, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.
- Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Skadet hank tilknyttet vindu i stue utleiedel.
- Skadet håndtak i kjellervindu hoveddel.
- Registrert gliper i enkelte vinduskarmen, hovedsakelig utleiedel, ingen registrert fukt/lekkasjer som følge av dette, men anbefaler nærmere kontroll/utbedring av innfestning/beslag.
- Manglende propper i enkelte innfestningshull.
- Ytterdør entre utleiedel, samt ytterdør og terrassedør hoveddel henger og tar i karm, svelling og registrert fukt brystning, terskel og foringer. Ikke registrert fukt i omliggende gulv/vegg, påregnelig med utskiftning på kortere sikt.
- Fuktskadet/slitte ytterdører til kjeller, påregnelig med utskiftning på kortere sikt.
- Enkelte vinduer manglende ventil beslag på befaringdagen, fare for inndrev av nedbør.

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

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

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

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

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

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av ytterdører pga skade/slitasje må påregnes.

**Utbedringskostnader****50 000 - 150 000**

## 6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning opplyst skiftet i 2007/2008, deler av yttervegg er opplyst etterisolert med 70 mm i den forbindelse, konferer med eier for nærmere opplysning. Oppmalt i 2017.	
Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-3</b>
<p>Utvendig kledning fra 2007/2008</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det er stedvis nedbrytning/avskalling i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.</li> <li>- Råte i panelte kasser takutstikk. Tg:3</li> <li>- Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på fasader.</li> <li>- Manglende beslag i overgang grunnmur/yttervegg ved kjeller entre øst, dette kan føre til fuktinnsig.</li> <li>- Stedvis mangelfull musetetting.</li> <li>- Registrert råte i enkelte bord ved kjellerinngang.</li> <li>- Liten avstand mellom søyle, kledning og platting/terreng ved entre, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.</li> <li>- Registrert bruk av plast mot yttervegg av plank, fare for kondensering skader ved feil konstruksjons oppbygging, anbefaler nærmere kontroll av bruk av plast og utluftning av konstruksjonen.</li> </ul> <p>Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.  Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.  Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Skifte skadet trepanel i takutstikk.</p> <p>Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen, samt stedvis montere beslag og montere/supplere musetetting.</p> <p>Vedlikehold av fasader med rengjøring og overflatemaling.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja



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

Vannmerker/nedbrytning i undertak på loft, i følge eier skyldes dette tidligere utettheter. Eier opplyser at det ikke har blitt registrert utettheter etter montert av ny papp og takteking i 2007/2008.

Det ble ikke registrert fukt ved stikkprøver av sutak på befaringdagen.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjon og bjelkelag. Oppstet behandlet i i 2006 -Pelias. For nærmere informasjon konferer med eier.

Bjelkelag er ikke kontrollert diffusjonstetting mot loft.

Synlig isolasjon mangler vindtetting, dette minsker isolasjonsevnen.

Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert mot loft utleiedel, og mangler loftsluke mot loft hoveddel. Dette fører til større varmetap, og kondensering vil oppstå ved bruksendring.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Treverket anbefales behandlet for flyvehull.

Montere isoler loftsluke.

Montere vindtetting på isolasjon.

Nærmere kontroll av diffusjonstetting.

## 6.10 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Takrenner og nedløp av aluminium. Takstein montert noe høyt ved takfot, renninger på takfotbeslag. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Føre taknedløp i rør til kum.	

## 6.11 Takkonstruksjon

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

**Oppsummering av takkonstruksjon****TG-2**

Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

**6.12 Taktekking**

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2007/2008. Tak ble noe rettet, ny papp, strø/lekter og taktekking.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

**Oppsummering av taktekking****TG-1**

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.

Tilstand er satt iht alder.

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

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

**6.13 Utstyr på tak**

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

**Oppsummering av utstyr på tak****TG-3**

Det er ikke montert snøfangere.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Snøfanger anbefales etablerert for god personsikkerhet.

**Utbedringskostnader****10 000 - 50 000**

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
<p>2.etasje - Utleiedel</p> <p>Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 25 mm på total planhet gulv i gang.</p> <p>Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 23 mm på total planhet(2m) gulv i gang.</p> <p>Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 25 mm på total planhet gulv på stort soverom.</p>	
<p>1.etasje - Utleiedel</p> <p>Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 30 mm på total planhet gulv i stue og kjøkken.</p>	
<p>2. etasje - Hoveddel</p> <p>Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 10 mm på total planhet gulv på soverom ved bad.</p> <p>Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 50 mm på total planhet gulv på soverom sør/vest.</p>	
<p>1. etasje - Hoveddel</p> <p>Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 30 mm på total planhet gulv i stue.</p>	
<p>Kjelleretasjer generelt</p> <p>- Registrert stedvis større retningsavvik, ikke kontrollmålt med nivellering.</p>	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	
<b>TG-3</b>	
<p>Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.</p> <p>Trebjelkelag som er avsluttet i yttervegg av mur og puss vil erfaringsmessig ha noe råteskader i bjelkeender og bunnsvill som følge av fukt i murverket</p> <p>Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.</p> <p>Registrert større retningsavvik i enkelte rom i bolig på befaringsdagen, stedvis noe lokal ujevnheter, ikke unormalt ift. alder.</p> <p>Stedvis noe brukslitasje i overflater generelt, påregnelig normal iht. alder. Ikke nærmere beskrevet i rapport.</p> <p>Merknad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Enkelte takplater er ikke montert i anbefalt forband.</li> <li>-Stedvis manglende isolasjon og himling plater i kjelleretasjen, dette øker varmetapet og kondensering vil kunne oppstå.</li> <li>-Større knirk/spenninger i gulv i gang 2. etasje hoveddel.</li> <li>-Gulvlister glier fra toppdekke, påregnelig normalt ift. registrert retningsavvik.</li> </ul> <p>Stedvis krakelering i tapet.</p> <p>-"Bom", mangelfull dekning/heft under fliser, stedvis sprekk i fliser i entre hoveddel.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det synes ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat.</p>	
<b>Utbredningskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Eier opplyser at pipe i utleiedel ble blendet i forbindelse med lekkasje. Konferer med eier for nærmere opplysninger.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-2</b>
<p>Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert Det trekker noe sotvann ut fra feieluken i kjelleren. Pipe er generelt innkledd på mer enn to sider, kravet er at to sider skal være åpne for inspeksjon og nedkjøling ved eventuell pipebrann. Pipeløp har ikke ilegesrør, det tillates ikke innkledning av teglsteinspiper med mindre disse har ileggsrør og er isolert. Eier opplyser at pipe i utleiedel er blendet.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.	

## 6.16 Kjøkken: Hoveddel - 2010

### Overflater og innredning

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

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

Kjøkkeninnredning med brun profilerte fronter og svart laminert benkeplate.

Normal brukslitasje i overflater iht. alder.

Merknad:

-Svelling i bunnplate under vask, ingen utslag på fukt.

-Noe misfarging i benkeplate ved vaskekum.

-Påregnelig med justering av enkelte fronter.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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 montert av waterguard og komfyrvakt.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

**Oppsummering av avtrekk****TG-2**

Avtrekksvifte m/kullfilter. Ingen strømtilførsel på befaringsdagen

Manglende filter i vifte.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Nærmere kontroll av avtrekksvifte.

## 6.17 Kjøkken: Utleiedel – 2010

**Overflater og innredning**

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

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

Kjøkkeninnredning med brun profilerte fronter og grå laminert benkeplate.

Normal brukslitasje i overflater iht. alder.

Merknad:

- Påregnelig med justering av enkelte fronter.

- Manglende endetting på pex rør under vask.

- Stedvis svelling i underside benkeplate.

- Registrert vanmerker i parkett omliggende innredning, ingen utslag på fukt.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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 montert av waterguard.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk



Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Avtrekksvifte m/kullfilter. Avtrekk fungerte ved enkel test.</p>	

## 6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak. Ved enkel stikkprøver ble det målt høyde i kjelleretasje fra ca 1,90m , og opptil ca 2,20m. Rom vurdert som areal i rapport selv om høyde stedvis er under 2,0 m.</p>	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
<p>Manglende røykvarsler i enkelte etasjer.</p>	

## 6.19 Trapp

Beskrivelse	
<p>Innvendig trapp er en åpen/lukket tretrapp fra antatt byggeår.</p>	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-3</b>
<p>Innvendig trapper fra antatt byggeåret, stedvis oppgradert i overflater i senere tid. Stedvis spenninger/knirk i trinn, noe brukslitasje. Rekkverk/trinn tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet. (trinn forhold noe utidsmessig iht. dagens standard.) Morr skadet trapp til kjeller hoveddel. Tg:3. Rekkverk 2. etasje utleiedel er målt til 80 cm, dagens krav er 90 cm. Lav høyde i deler av trapper, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.</p>	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Bedre sikkerheten i trapper generelt.  
Utbedre trapp til kjeller hoveddel.

**Utbedringskostnader****10 000 - 50 000****6.20 Avløpsrør**

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vann og avløpsrør i bolig ble hovedsakelig oppgradert i 2007/2008 i forbindelse med renovering. Det er lagt opp røropplegg for fremtid våtrom uinnredet rom i hoveddel.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vann og avløpsrør i bolig ble opplyst hovedsakelig oppgradert i 2007/2008 i forbindelse med renovering.</p> <p>Mindre del av avløpsrør er av soilrør, påregnelig med utskiftning.</p> <p>Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskiftning av eldre avløpsrør anbefales.	

**6.21 Vannledninger**

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vann og avløpsrør i bolig ble hovedsakelig oppgradert i 2007/2008 i forbindelse med renovering.	

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vann og avløpsrør i bolig ble hovedsakelig oppgradert i 2007/2008 i forbindelse med renovering. Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stedvis iring på kobberrør, koblinger, stedvis noe korrodering på koblinger i kjeller.</li> <li>- Manglende avrenning/utett fordeler skap for vann i kjeller hoveddel.</li> <li>- Iring i kobling, skadet bunn i fordeler skap for vann på bad 2. etasje, og kjeller i hoveddel.</li> </ul> <p>Lekkasjer kan oppstå ved brudd/kondensering i og på vannrør.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost og kondensering.</li> <li>-Manglende endetetting på pex rør under vask på kjøkken i utleiedel.</li> </ul> <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.  Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.  Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.  Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.  Kontroll av stoppekran.  Utbedring/skifte av fordeler skap for vann/drensrør.</p>	

## 6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Elektriske anlegget med varierende alder, opplyst hovedsakelig oppgradert 2009/2019. Manglende dokumentasjon på deler av anlegget.

Led lys opplyst montert i 2024.

EI- kontroll utført okt. 2024, anbefaler nærmere kontroll og utbedring av registrerte mangler.

Generelt:

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll og utbedring av registrerte mangler.

## 6.23 Varmtvannsbereder: Utleiedel

Plassering bereder	
Vaskerom i utleiedel	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-1**

Bereder fra 2012, ingen avvik registrert.

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.

**6.24 Varmtvannsbereder: Hoveddel**

Plassering bereder

Kjellerrom hoveddel

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2007, antatt

Størrelse

200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ukjent

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-2**

Bereder fra antatt 2008.

Merknad:

-Bereder er plassert i rom uten sluk.

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

-Bereder uten fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Montere lekkasje sikring fra trykkventil, samt fast strømtilkobling.



## 6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Bolig er ventilert via tilluftsventiler i vindu, med mekanisk avtrekk på bad utleiedel. Deler av kjeller har mangelfull ventilering.</p> <p>Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.</p> <p>Kondensering vil oppstå ved bruksendring av boligen, oppgradering av ventilering anbefales.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Bedre ventilering i bolig generelt.</p> <p>Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.</p>	

## 6.26 Våtrom: Utleiedel – Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Belegg på gulv og våtroms plater på vegg.</p> <p>Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, og servant i innredning.</p> <p>Mekanisk avtrekk.</p> <p>Varmekabler i gulv.</p> <p>Ca 22 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.</p> <p>Ca 50 mm sokkel i dør, synlig oppbrett av belegg.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad opplyst renoveret i 2007/2008 – Sandven & Aase Rør AS	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

**Oppsummering av overflater****TG-3**

Belegg på gulv og våtromsplater på vegg.

Merknader:

-Registrert svelling, soppdannelse og høyere fuktverdier i nedre del av veggplater i dusjnisjen.

Ingen utslag på fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom. Mulig fukt i vegg, anbefaler å skifte veggplater, samt montere dusjkabinett.

- Registrert kondensering i himling over dusjnisjen. Ingen utslag på fukt.

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

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

**Anbefalte tiltak overflater**

Rengjøre flater.

Anbefaler å skifte veggplater, samt montere dusjkabinett.

**Utbedringskostnader overflater****10 000 - 50 000****Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

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

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Mangelfull tetting omliggende avløpsrør under servant, fuktskade i vegg kan oppstå ved vannsøl/lekkasjer.

Synlig del av sluk i normal stand.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Tette omliggende avløpsrør under servant.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Utstyr: Dusjnisje, vegg hengt toalett, og servant i innredning.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Ja

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

Løs slange i overgang dusjhode.  
 Slitt pakning tilknyttet dusjdør.  
 "Treg" avrenning fra servant.  
 Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreinsåpning.  
 Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.  
 Rengjøre vannlås.

**Ventilasjon**

Type ventilerer

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.  
 - Registrert kondensering i himling over dusjnisen. Ingen utslag på fukt. Mulig grunnet mangelfull bruk av avtrekksvifte.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-1**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.  
 Registrert fukt i våtsone, nærmere kommentert under overflater.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.27 Våtrom: Hoveddel - Bad****Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.  
 Utstyr: Dusjkabinett, toalett og servant i innredning.  
 Naturlig ventilering.  
 Varmekabler i gulv.  
 Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved dusjkabinett, sluk er ikke besikket.  
 Ca 25 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad opplyst renoverert i 2007/2008 - Sandven &amp; Aase Rør AS

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

#### Oppsummering av overflater

**TG-3**

Flislagte overflater.

Merknader:

-Vindu er plassert i våtsone, funksjon ivaretatt ved bruk av dusjkabinett.

- Sprekk i hjørneflis ved toalett. Tg:3

- Stedvis noe ujevn montering av flis/sillikon.

- Registrert "bom", manglende dekning/heft av gulvfliser. Flis vil tåle mindre ift. brudd.

- Målt flat/lite fall fra gulv ved dør til gulv ved dusjkabinett, ingen synlig oppbrett av membran. Fare for lekkasjer ved rørbrudd.

-Riss i fuge, sprekk i flis over dør til gang, skyldes utløst spenning, utenfor våtsone, ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

#### Anbefalte tiltak overflater

Utbedre skadet flis.

Utbedre bom med bi-imp eller lignende.

Nærmere kontroll/utbedring av oppbrett membran.

#### Utbedringskostnader overflater

**10 000 - 50 000**

#### Membran, tettesjikt og sluk

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

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Kontroll av sluk, og tilslutning membran/klemring.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Utstyr: Dusjkabinett, toalett og servant i innredning.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

Manglende slukrist i servant.  
Krakelering i servant.  
Ellers ingen spesielle merknader utover normal brukslitasje.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk via vindus ventil, ikke tilstrekkelig ventilering, kondensering vil oppstå ved bruksendring.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Mekanisk ventilering av rommet bør etableres.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-1**

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

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei



## 6.28 Øvrig: Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører med hvit profilert hvit utførelse.

Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Det er ikke luften spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Enkelte dører henger og tar i terskler påregnelig med justeringer.
- Stedvis gjennomslag av kvist i karmen.

## 6.29 Øvrig: Garasje - 2015

### Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler.

Flatt tak i tre som er tekket med papp.

Takrenner/hedløp i plast.

Aluminiums port m/port åpner.

Merknader:

- Registrert mindre bulk i nedre del av ledd port.
- Noe mindre avskalling i ytterdør.
- Kledning er stedvis montert noe nær terrenget, økt fuktbelastning på treverket.
- Registrert salt utslag på ringmur mot sør/øst, dette kan trolig skyldes mangelfull fall på utvendig plattning.
- Noe begrenset tilkomst i garasje på befaringsdagen.
- Det er ikke lagt opp strøm til garasje.
- Oppmåling av garasje er utført til staderverket.

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

Vedlikehold og levetid som bolig forevrig.

## 6.30 Øvrig: Vaskerom generelt

### Beskrivelse

Definert vaskerom i boligen er plassert i kjeller.

Rom tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom/tetthet.

Det må foretas oppgradering av drenering/fuktsikring før rom eventuelt oppgraderes iht. dagens krav.

Rom/konstruksjon er ikke vurdert eller beskrevet i rapport.

## 6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Time kommune

# KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hågenholen 13 4346 BRYNE			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Matrikkelnummer..
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Hekk
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Flaggstang
⊙ Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (14 - 30 cm)
 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	 Steingjerde	 Gjerde
 Idrettsanlegg	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Grunnmur
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Traktorveg
 Sti	 Trapp	 Byggetiltak
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Eiendom
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Elv og bekk
 Toppunkt	 Forskningskurve	 Høydekurve
 Lekeplass	 Sport- og idrettsplass	 Bebygd område
 Myr	 Dyrka mark	 Skog
 Annet		



**REGULERINGSFØRESEGN TIL:  
MINDRE VESENTLIG ENDRING FOR DEL AV REGULERINGS-  
PLAN FOR OMRÅDET VED HOGNESTAD SKOLE – PLAN 184B**

**OMRÅDE FOR EINEBUSTADER**

**§ 1.**

På kvar tomt kan det byggast einebustader i inntil 2 etasjar. Der terrenget ligg til rett for det kan bustaden ha sokkeletasje i tillegg. Bebyggd areal (BYA) kan maksimalt vera 30 % av netto tomteareal.

Takvinkel skal vera mellom 36 og 45 grader, og mønehøgda ikkje over 7 meter, målt frå grunnmur. Bygningar med sokkeletasje skal ikkje ha større mønehøgd enn 8,5 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terreng

Busetnaden skal tilpassast den einskilde tomte og særskilt vise omsyn til busetnaden og terreng på tilgrensande nabotomter og/eller terreng.

Dersom det kan dokumenterast tilstrekkeleg opphaldsareal utomhus kan einebustaden ha ei tilleggsleiligheit.

**§ 2.**

Saman med søknad om byggeløyve skal det visast plass for dobbel garasje og i tillegg minst ein oppstillingsplass for bil. Garasje som er plassert vinkelrett på veg skal ha minst 5 meter avstand frå vegkant. Ligg garasjen parallelt med vegen skal avstand til vegkant vere minst 1 meter. Garasje kan plasserast nærare nabogrense enn 4 meter sjølv om den er samanbygd med huset. Garasjen skal ikkje ha større bruttoareal, BTA enn 40 m<sup>2</sup>.

**OMRÅDET FOR KONSENTRERT SMÅHUSBUSETNAD**

**§ 3.**

På tomt for konsentrert småhusbusetnad kan det byggast rekkehus, kjeda einebustader, tomannsbustader eller liknande i inntil 2 etasjar. Maksimal høgd for møne er kote 35,5.

Innanfor området skal det planleggjast småbarnleikeplass på minimum 70m<sup>2</sup>. Plassen skal vere opparbeidd før det kan gis løyve for nokon av bustadeiningane.

Saman med søknad om byggeløyve skal det synast plass for ein garasje og ein parkeringsplass for bil til kvar bueining. Det kan gis løyve til å plassera garasje nærmare naboar enn byggegrensa tillet. Dersom utbygging skjer trinnvis kan kommunen krevja at det vert lagt fram planar som syner utbygging for heile tomte samla.

-----

Reguleringsføresegner datert 16.08.05





## TIME KOMMUNE

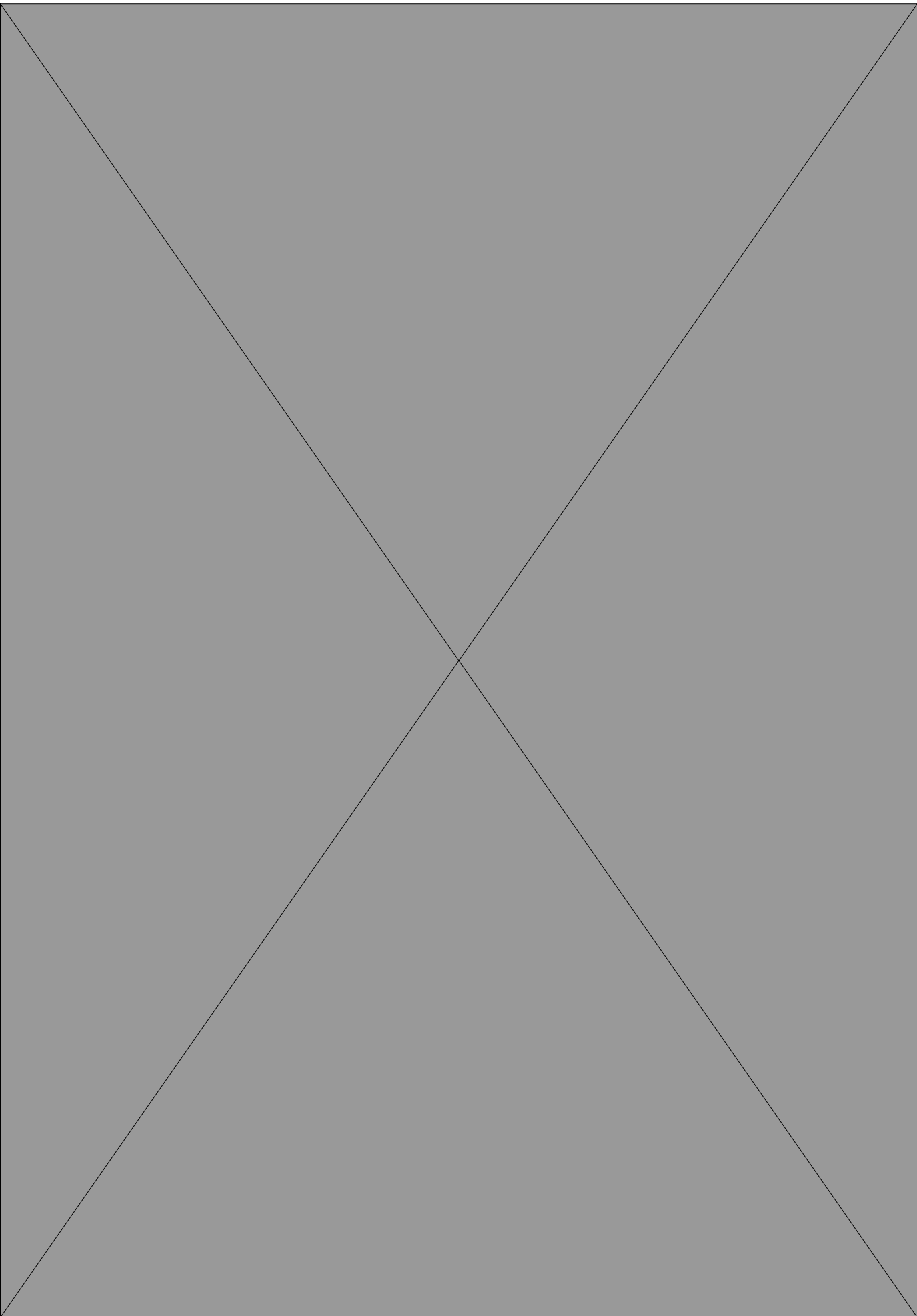
**DIVERSE MINDRE VESENTLEGE ENDRINGAR I PLAN 184**  
MED REGULERINGSFØRESEGNAR DATERT: 16.08.2005

**TEIKNFORKLARING**  
PBL §25 REGULERINGSFØREMÅL

<p><b>1 BYGGEOMRÅDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> B1 Einebustad</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> B2 Tomannsbustad</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Konsentrert småhusutbygging</li> </ul> <p><b>3 Offentlege trafikkområde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Køyreveg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Annan veggrunn</li> </ul> <p><b>6 SPESIALOMRÅDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Frisiktsone</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Privat veg</li> </ul> <p><b>7 Fellesområde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Felles avkjørsle</li> </ul>	<p><b>STREKSMBOL M.M.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Avgrensing av planen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Grense for reguleringsføremål</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Byggegrense</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Frisiktlinje</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Senterlinje veg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Regulert tomtegrense</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Omriss av eksisterende bygg som inngår i planene</li> </ul> <p style="text-align: right; font-size: small;">EKVIDISTANSE: 2,5 m NORDPIL Original målestokk: 1:500</p>
--	--

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN-OG BYGNINGSLOVA:	DATO	SIGN
NABOVARSEL (merknesdfrist 07.09.05)	24.07.05	RHL
DELEGASJONSVEDTAK 305/05	21.09.05	RHL
PLANEN ER UTARBEID AV:	DATO.:	
Klepp Prosjektering AS	184B	
PLANEN ER REVIDERT:		









## 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rett skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Hågenholen 13  
4346 BRYNE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anne Kristine Undheim

**Telefon:** 482 54 277  
**E-post:** anne.kristine.undheim@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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