KRINGSJÅ 1B

PRIVATMEGLEREN

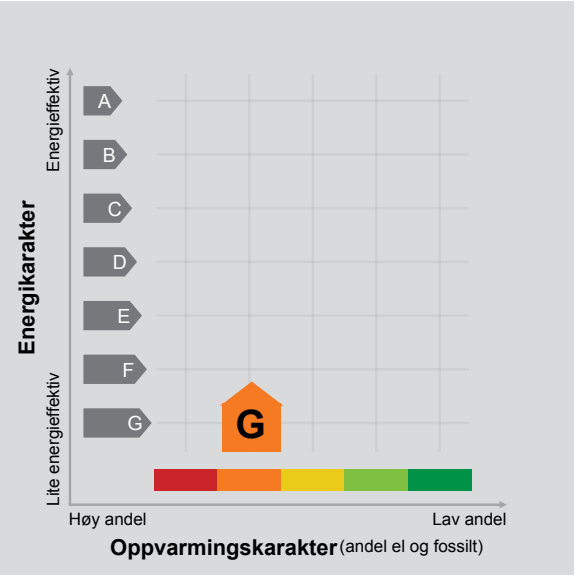
Vedlegg

Energiattest
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Situasjonskart
Ferdigattest
Godkjente tegninger
Reguleringsplankart
Reguleringsplan
VA-kart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Kringsjå 1B
Postnummer	4344
Sted	BRYNE
Kommunenamn	Time
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	228
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	171757398
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-110100
Dato	24.04.2025



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.
Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttervegg
- Slå elektriske apparat heilt av
- Skifte til sparepærer på utelys
- Montering av automatikk på utelys

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggjeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	151
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/forskrifta/).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 2: Isolering av golv mot kald kjellar / kryprom

Det finst flere løysingar for etterisolering av eit golv mot kald kjellar eller kryperom. Utføringa/metoden er avhenging av den løysinga som er vald frå før. Det må etablerast vindsperre på den kalde sida.

Tiltak 3: Isolering av golv mot grunn

Ein etterisolerer golvet mot grunnen. Utføringa er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Med utvendig isolering av ringmuren reduserer ein varmetapet langs randa.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskiljarar

Ein kan få vekk kald trekk i randsona av eit trebjelkelag ved å isolere bjelkelaget i randsona. Utvendig kan ein prøve å tette vindsperra nedst på utsida av veggen.

Tiltak 5: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 6: Termografering og tettleiksprøving

Ein kan måle lufttettleiken i bygningen ved hjelp av ein metode for tettleiksmåling av heile eller delar av bygget. Ein kan òg nytte termografering for å kartleggje varmetap og lekkasjepunkt. Metodane krev spesialutstyr og spesialkompetanse, og arbeidet må gjerast av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 10: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgjeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet.Kjøleskap,fryseboksar o.l.skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur innei skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20−40 prosent, samtidig som somme av vaske - og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 11: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen,kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur - og nedbørsstyrt,det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 13: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

Tiltak 15: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 17: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper.

Tiltak 19: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak 20: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for eventuell eldre golvvarme eller takvarme utan termostat blir det montert ei ny styringseining med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring

Dersom avtrekksvifta på badet berre har manuell styring med stillingane "av" og "på", kan ein vurdere å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, det vil seie at vifta startar/stoppar automatisk ved behov alt etter det relative fuktinnhaldet i lufta og reduserer den totale luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilatoren ikkje har blafrespjeld, bør ein montere det for å redusere luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installering av ny, reintbrennande vedomn/peisinnsats, alternativt pelletkamin

I gamle vedomnar og peisar med dør blir berre 30-55 prosent av energiinnhaldet i veden utnytta, medan verknadsgraden er på 70-80 prosent i dei nye, reintbrennande vedomnane og peisinnsatsane (som kom på marknaden i 1988). Alternativt kan ein skifte ut den gamle vedomnen eller peisen med ein pelletkamin. Nye vedomnar, peisinnsatsar og pelletkaminar utnyttar energien meir effektivt samtidig som røykgassforureininga og utsleppa blir reduserte med inntil 90 prosent jamført med i ein gammal vedomn. Dei fleste pelletkaminane blir styrte av ein romtermostat, slik at ein kan stille inn den temperaturen ein ønskjer. Kaminen kan starte og sløkke av seg sjølv, og på mange kaminar kan ein også programmere inn eit vekeprogram, med for eksempel nattesenking.

TILSTANDSRAPPORT

Kringsjå 1B
4344 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1962
BRA: 160 m^2
BRA-i: 153 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	2	25	1	0

Leif Espeland
Jærtakst AS
leif@jaertakst.no
41215944

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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/29669

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Sotluke er kledd inn i vegg på toalettrom.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å øke avstanden til min. 30cm til brennbart materiale må utføres foran sotluke.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.
Ved mangel av tilstrekkelig grunnmurspapp/utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren, kan det føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren, og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjelleren. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.
Det registreres salt/kalkutslag enkelte plasser på innvendig grunnmur der den er synlig.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.
Utvendig er det registrert enkelte riss/sprekker hovedsakelig i overgang til tilbygg.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Støttemur

Oppsummering

Registrert forskyvninger på enkelte steiner ved trapp.

Anbefalte tiltak

Lokal utbedring bør foretas.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. pga. det er benyttet isopor til isolasjon er fuktmåling i panel ved hulltaking ikke representativ. Fuktmåling foretatt i panel ved gulv vil være mest riktig (se bilder).
Saltutslag på grunnmur der den er synlig.
Isopor er benyttet som isolasjon mot grunnmur.

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

Anbefalte tiltak

Isopor er benyttet som isolasjon mot grunnmur. Ved oppgradering av rom må denne fjernes der det er benyttet og erstattes med f.eks. mineralull som kan kles inn i trekonstruksjon.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Konstruksjonen på markterrasse er skjev og bærer preg av manglende fundamentering.
Det registreres råteskader i gulvbord på markterrasse.

Ujevnheter i skiferheller er påregnelig normalt når heller som i dette tilfellet ligger direkte ned på terreng.

Rekkverket på takterrasse tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.
Takterrassen er tekket med papp. Fallforhold og papptekking lot seg ikke kontrollere pga. overliggende terrassebord.
Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
Takterrasser er en type takkonstruksjon som er å betrakte som en risikokonstruksjon. Konstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll. Det ble registrert synlig luftespalter, slik at luftingen av konstruksjonen vurderes å være ivaretatt.
Etter en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke må skiftes.
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.
Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmene i vinduer og dører er slitte og det er sprekker i trevirket.
Motfall på vannbord under vindu.
Lister gliper på enkelte dører og vindu.
Slitt låsebeslag i skyvedør fra spisestue.
Det er ufullstendige karmlister rundt vinduer og dører.
Vannmerke i karm og defekt pakning på vindu i stue.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes vedlikehold og at enkelte vinduer og dører må skiftes ut.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.
Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.
Det er benyttet klosser/list som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Registrert manglende musetetting enkelte plasser.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.
Materialer med råteskader må skiftes ut.
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning der den mangler.
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er ikke benyttet overgangsmuffe til rør av større dimensjon i bakken.
Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Må utbedres for og hindre at stein etc. kommer ned i røret.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten i overgang til tilbygg.
Det mangler fluenett i spalter under takrenner.

Anbefalte tiltak

Skjevheter er høyst sannsynlig stabile og stammer fra bygging av tilbygg.
Fluenett bør monteres.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket.

Anbefalte tiltak

Mose anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20mm i stue.
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30mm, i tillegg til lokale skjevheter soverom og i stue.
Det registreres stedvis knirk i alle etasjer. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det registreres fuktskader i skap under vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedring av nevnte forhold må påregnes.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerte ved enkelt test.
Mekanisk avtrekksvifte er over 30 år som er montert på loft over kjøkken.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men ut fra alder kan feil plutselig oppstå.

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Det er fuktskader pga. vannsøl på servantskap.

Anbefalte tiltak

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Fuktskade i servantskap må utbedres.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Stoppekran er plassert på bad/vaskerom.
Det registreres irr på rør.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Det mangler samsvarserklæring for bad/vaskerom. Ukjent om det er foretatt ander arbeider etter 01.01.1999.

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

Anbefalte tiltak

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert.
Eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.
Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.
Dør i kott er for liten til at bereder kan tas ut. Når bereder skal skiftes må deler av vegg rives.
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Dagens krav til utskifting av inneluft vil vanskelig kunne oppnås.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det registreres svakt fall til sluk.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Vannmerke i tak over speil. I følge selger skyldes det tidligere lekkasje fra oppvaskmaskin på overliggende kjøkken.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand.
Fallforhold til sluk må utbedres i forbindelse med oppgradering av rommet.
Lokal utbedring av "bom" i fliser dersom flis løsner helt.
Lokal utbedring av vannmerke i tak.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga. fliselim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.
Det er ikke tettesjikt på vegg under utslagsvask. Åpen vegg i våtsone under vask.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen av vegg under utslagsvask kan gi fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekksvifte er ikke test pga. den starter kun ved høy luftfuktighet.
I følge eier fungerer avtrekksvifte som tiltenkt ved dusjing og bruk av tørketrommel.
Tilluftspalte mangler f.eks. i dør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Øvrig: Diverse utvendig

Oppsummering

Det er for stor åpning i rekkverk samt nedre del av trapp mangler rekkverk.
Treverk på trapp står ned på terreng.

Anbefalte tiltak

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Øvrig: Diverse innvendig

Oppsummering

Ujevnheter, sprang mellom fliser samt "bom" er registrert under enkelte fliser i entre/gang og bod.
Slitt teppe i bod.
Svikt i laminat i flere soverom.
Gliper, hakk og slitasje i gulvbord i 1 etg.

Innvendige dører i kjeller er generelt noe slitt i finer/overflater og låskasser, dette er påregnelig normalt når dørene er av en viss alder.
Enkelte innvendig dører tar i karm.

Anbefalte tiltak

Overflater må utbedres eller skiftes.
Enkelte dører trenger justering.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.4.2025

Rapportdato
28.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Hans Birger Villefrance Hansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Charles Birger Hansen**

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

Egenerklæring var ikke utarbeidet til befaring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Leif Espeland**
Firma: **Jærtakst AS**
Adresse: **Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE**

Telefon: **41215944**
Epost: **leif@jaertakst.no**

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Kringsjå 1B, 4344 Bryne**

Kommunenr:	**1121**	Gårdsnr:	**10**	Bruksnr:	**228**	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: **1962** - Iht. Ferdigattest
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Tomannsbolig, vertikaldelt som er oppført med grunnmur i betong.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel og mur/betong.
Saltak i tre som er tekket med shingel.
Vinduer og dører med isolerglass.
Trebjelkelag mellom etasjer.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Ukjent	Tilbygg mot vest underetasje.	Nei
1979/80	Tilbygg mot vest 1 etg.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Tomannsbolig, vertikaldelt	160	153	7	0	0
Del av dobbel garasje	21	0	21	0	0
Totalt m²	**181**	**153**	**28**	**0**	**0**

Bygning: Tomannsbolig, vertikaldelt

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	86	79	7	0	0
1. etasje	74	74	0	0	0
Totalt m²	**160**	**153**	**7**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	79	67	12	Entrè/gang, toalettrom, bad/vaskerom og 3 soverom.	2 boder og kott.
1. etasje	74	74	0	Kjøkken, spisestue og stue.	
Totalt m²	**153**	**141**	**12**		

Bygning: Del av dobbel garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	21	0	21	0	0
Totalt m²	**21**	**0**	**21**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	21	0	21		Garasjerom.
Totalt m²	**21**	**0**	**21**		

Kommentar til arealberegning

TBA (terrasse- og balkongareal) er ikke oppmålt.

Del av dobbel garasje og to utvendige boder er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.
Ved mangel av tilstrekkelig grunnmurspapp/utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren, kan det føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren, og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjelleren. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.
Det registreres salt/kalkutslag enkelte plasser på innvendig grunnmur der den er synlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.2 Grunnmur og fundament



Riss/sprekker i grunnmur, hovedsakelig i overgang til tilbygg.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.
Utvendig er det registrert enkelte riss/sprekker hovedsakelig i overgang til tilbygg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

6.3 Støttemur



Lødd natursteinsmur.
Registrert forskyvninger på enkelte steiner ved trapp til venstre utenfor bilde.

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Registrert forskyvninger på enkelte steiner ved trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokal utbedring bør foretas.

6.4 Rom under terreng



Fuktmåling i panel ved gulv.



Fuktmåling i panel ved hulltaking.

Type rom under terreng	Innredet

Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Bad er flyttet til tidligere vaskerom.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. pga. det er benyttet isopor til isolasjon er fuktmåling i panel ved hulltaking ikke representativ. Fuktmåling foretatt i panel ved gulv vil være mest riktig (se bilder).
Saltutslag på grunnmur der den er synlig.
Isopor er benyttet som isolasjon mot grunnmur.

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



Saltutslag på grunnmur der den er synlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Isopor er benyttet som isolasjon mot grunnmur. Ved oppgradering av rom må denne fjernes der det er benyttet og erstattes med f.eks. mineralull som kan kles inn i trekonstruksjon.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Konstruksjonen på markterrasse er skjev og bærer preg av manglende fundamentering. Det registreres råteskader i gulvbord på markterrasse.



Ujevnheter i platting av skiferheller, dette er påregnelig normalt når heller ligger ned på terreng.



Rekkverket på takterrasse tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere

Type	Takterrasse, Terrasse
Det er etablert en markterrasse i trevirke og en takterrasse over soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takterrasse er etablert i forbindelse med siste tilbygg.	
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Konstruksjonen på markterrasse er skjev og bærer preg av manglende fundamentering.
Det registreres råteskader i gulvbord på markterrasse.

Ujevnheter i skiferheller er påregnelig normalt når heller som i dette tilfellet ligger direkte ned på terreng.

Rekkverket på takterrasse tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.
Takterrassen er tekket med papp. Fallforhold og papptekking lot seg ikke kontrollere pga. overliggende terrassebord.
Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
Takterrasser er en type takkonstruksjon som er å betrakte som en risikokonstruksjon.
Konstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll. Det ble registrert synlig luftespalter, slik at luftingen av konstruksjonen vurderes å være ivaretatt.
Etter en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet trevirke må skiftes.
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.
Overflatebehandling må påregnes.

6.6 Vinduer og dører



Karmene i vinduer og dører er slitte og det er sprekker i trevirket.
Motfall på vannbord under vindu.



Lister gliper på enkelte dører og vindu.

Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Tre små vindu i stue er skiftet i 2015 og terrassedør til takterrasse i 2014.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Karmene i vinduer og dører er slitte og det er sprekker i trevirket.
Motfall på vannbord under vindu.
Lister gliper på enkelte dører og vindu.
Slitt låsebeslag i skyvedør fra spisestue.
Det er ufullstendige karmlister rundt vinduer og dører.
Vannmerke i karm og defekt pakning på vindu i stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes vedlikehold og at enkelte vinduer og dører må skiftes ut.



Slitt låsebeslag i skyvedør fra spisestue.



Vannmerke i karm og defekt pakning på vindu i stue.



Defekt pakning på vindu i stue.

6.7 Yttervegger



Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
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



Det registreres stedvis råteskader i trekledning.



Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.



Registrert manglende musetetting enkelte plasser.

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.
Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.
Det er benyttet klosser/list som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Registrert manglende musetetting enkelte plasser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.
Materialer med råteskader må skiftes ut.
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning der den mangler.
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.9 Renner og nedløp



Det er ikke benyttet overgangsmuffe til rør av større dimensjon i bakken.

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Takrenner er høyst sannsynlig skiftet i 2015 i forbindelse med ny taktekking.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Det er ikke benyttet overgangsmuffe til rør av større dimensjon i bakken.
Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Må utbedres for og hindre at stein etc. kommer ned i røret.

6.10 Takkonstruksjon

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

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

Det registreres svai/nedbøy i takflaten i overgang til tilbygg.
Det mangler fluenett i spalter under takrenner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjevheter er høyst sannsynlig stabile og stammer fra bygging av tilbygg.
Fluenett bør monteres.

6.11 Taktekking

Type tekking	Annet
Taket er tekket med pappshingel.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2015.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-2**
Det registreres stedvis noe mose på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-0**
Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Synlig skjevhet utvendig i stue.

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Gulv underetasje er støpte høyst sannsynlig med tilfarere. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

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

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20mm i stue.
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30mm, i tillegg til lokale skjevheter soverom og i stue.
Det registreres stedvis knirk i alle etasjer. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.14 Ildsted/Skorstein



Sotluke er kledd inn i vegg på toalettrom.

Type pipe	Element

Elementpipe utvendig påmontert beslag.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-3**

Sotluke er kledd inn i vegg på toalettrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å øke avstanden til min. 30cm til brennbart materiale må utføres foran sotluke.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.15 Kjøkken



Kjøkkeninnredning



Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.



Det registreres fuktskader i skap under vask.

Overflater og innredning

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

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det registreres fuktskader i skap under vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedring av nevnte forhold må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Ventilator over kokesone.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Avtrekk fungerte ved enkelt test.
Mekanisk avtrekksvifte er over 30 år som er montert på loft over kjøkken.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men ut fra alder kan feil plutselig oppstå.

6.16 Lovlighet

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

Bad er flyttet til tidligere vaskerom.
Romtype i tilbygg er ikke beskrevet på tegning.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom



Rommet har etablert naturlig ventilering.



Det er ikke etablert tilluft f.eks. i dør.



Fuktskade i benkeskap.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne?	Nei

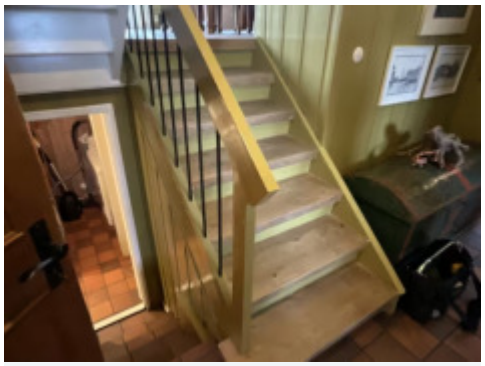
Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Det er fuktskader pga. vannsøl på servantskap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Fuktskade i servantskap må utbedres.

6.18 Trapp



Åpninger i rekkverket er over 10 cm samt håndløper mangler på vegg.

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør er av plast der de er synlig. Ukjent om noe er av støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.20 Vannledninger



Det registreres irr på rør.

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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Stoppekran er plassert på bad/vaskerom.
Det registreres irr på rør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Elektrisk

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

Innmaten i sikringsskapet med nye automatsikringer ble skiftet, ukjent år.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det mangler samsvarserklæring for bad/vaskerom. Ukjent om det er foretatt ander arbeider etter 01.01.1999.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

6.22 Varmtvannsbereder



Dør i kott er for liten til at bereder kan tas ut. Når bereder skal skiftes må deler av vegg rives. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Plassering bereder

Kott i underetasje

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent men over 20 år.

Størrelse

Ca. 200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er plassert i rom uten sluk.
Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.
Dør i kott er for liten til at bereder kan tas ut. Når bereder skal skiftes må deler av vegg rives.
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg/spalteventiler i vindu..

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Dagens krav til utskifting av inneluft vil vanskelig kunne oppnås.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonsløsningen må utbedres.

6.24 Våtrom: Bad/vaskerom



Bad/vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er oppgradert i 2014.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei



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



Plastsluk



Tilluftspalte mangler f.eks. i dør.



Det er ikke tettesjikt på vegg under utslagsvask. Åpen vegg i våtsone under vask.

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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det registreres svakt fall til sluk.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Vannmerke i tak over speil. I følge selger skyldes det tidligere lekkasje fra oppvaskmaskin på overliggende kjøkken.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand.
Fallforhold til sluk må utbedres i forbindelse med oppgradering av rommet.
Lokal utbedring av "bom" i fliser dersom flis løsner helt.
Lokal utbedring av vannmerke i tak.

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

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

Pga. fliselim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.
Det er ikke tettesjikt på vegg under utslagsvask. Åpen vegg i våtsone under vask.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen av vegg under utslagsvask kan gi fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, innfellbare dusjvegger, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja



Vannmerke i tak.



Resultat av fuktmåling viser under 7%

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Elektrisk fuktstyrt vifte.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Avtrekksvifte er ikke test pga. den starter kun ved høy luftfuktighet.
I følge eier fungerer avtrekksvifte som tiltenkt ved dusjing og bruk av tørketrommel.
Tilluftspalte mangler f.eks. i dør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73mm hullborr fra tilstøtende bod.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.
Resultat av fuktmåling viser under 7%

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.25 Øvrig: Diverse utvendig



Det er for stor åpning i rekkverk samt nedre del av trapp mangler rekkverk.

Beskrivelse

Trapp

Oppsummering av øvrig TG-2

Det er for stor åpning i rekkverk samt nedre del av trapp mangler rekkverk.
Treverk på trapp står ned på terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

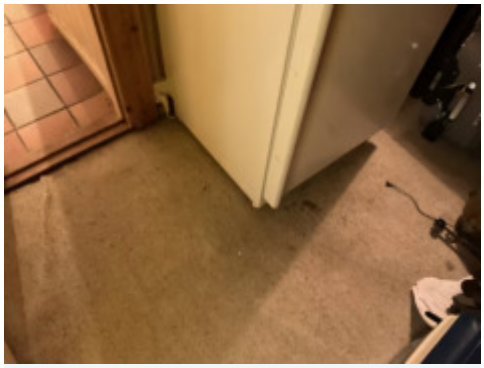


Treverk på trapp står ned på terreng.

6.26 Øvrig: Diverse innvendig



Ujevnheter, sprang mellom fliser samt "bom" er registrert under enkelte fliser.



Slitt teppe i bod.



Enkelte innvendig dører tar i karm.

Beskrivelse

Overflater gulv og vegg.
Innvendige dører.

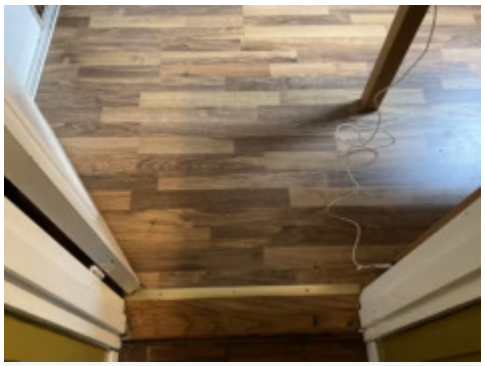
Oppsummering av øvrig **TG-2**

Ujevnheter, sprang mellom fliser samt "bom" er registrert under enkelte fliser i entre/gang og bod.
Slitt teppe i bod.
Svikt i laminat i flere soverom.
Gliper, hakk og slitasje i gulvbord i 1 etg.

Innvendige dører i kjeller er generelt noe slitt i finer/overflater og låskasser, dette er påregnelig normalt når dørene er av en viss alder.
Enkelte innvendig dører tar i karm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflater må utbedres eller skiftes.
Enkelte dører trenger justering.



Svikt i laminat i flere soverom.



Gliper, hakk og slitasje i gulvbord i 1 etg.

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310250112

Selger 1 navn
Charles Birger Hansen

Gateadresse
Kringsjå 1B

Poststed	Postnr
Bryne	4344

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Hans Birger Villefrance Hansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1968

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 57

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 4539399

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

Document reference: 310250112

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rør opplegg og sluk

Arbeid utført av: Bryne Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Duk og flytende membran benyttet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje rundt vinduer i stue, utbedret 2024

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rotter i vegg/hage for ca 20 år siden, maur ifm med lekkasje rundt vinduer i stue som ble utbedret i 2024

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 310250112

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

☑ 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

Document reference: 310250112

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 310250112

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charles Birger Hansen	a013d22cb680f3b1545f3b6a6e2e7f653a47a2d1	23.04.2025 16:08:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 310250112

- 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

SITUASJONSKART

Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 10	Bnr: 228	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kringsjå 1B 4344 BRYNE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Hekk
- Trase
- Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
- Frittstående mur
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Vegsperring
- Riving
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Annet
- Kommunalveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Flaggstang
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Trapp
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Veg
- Lekeplass
- Privatveg gatenavn.
- Mast
- Teiggrensepunkt
- Gjerde
- Skjerm
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Byggetiltak
- Udefinerte bygg
- Eiendom
- Forsenkningskurve
- Bebygd område

FERDIGATTEST

Ferdigattest.

Det byggjearbeidet som vart vedteke av bygningsrådet den 7/6 61 sak nr. 112/61 på g.nr. 10 br.nr. 63 vert med dette godkjent i samhøve med § 142 i bygningslova.

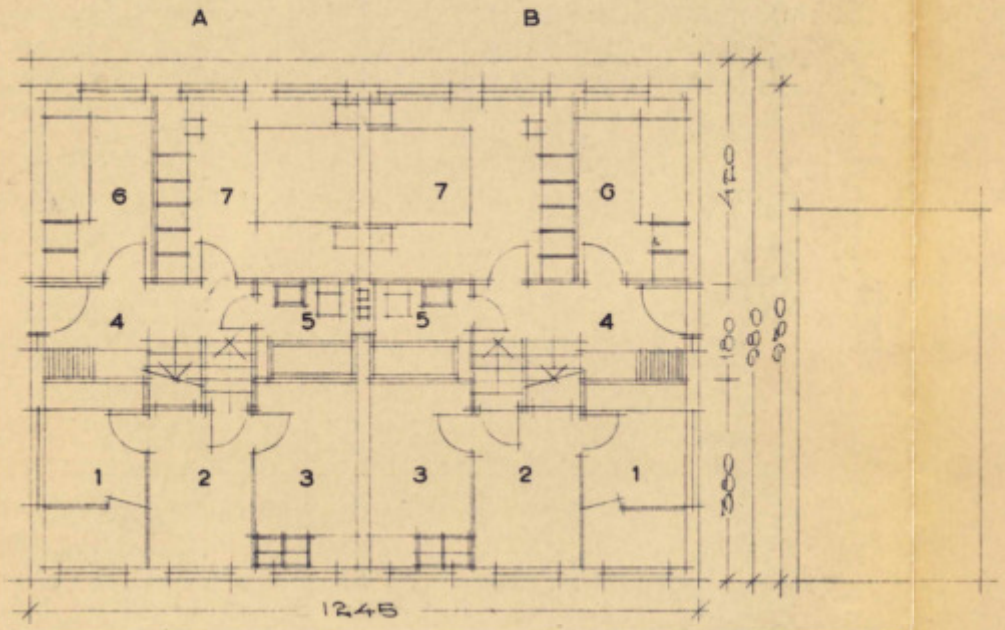
Bryne den 10-9 1962

for Bygningssjefen

Rolf Bakke

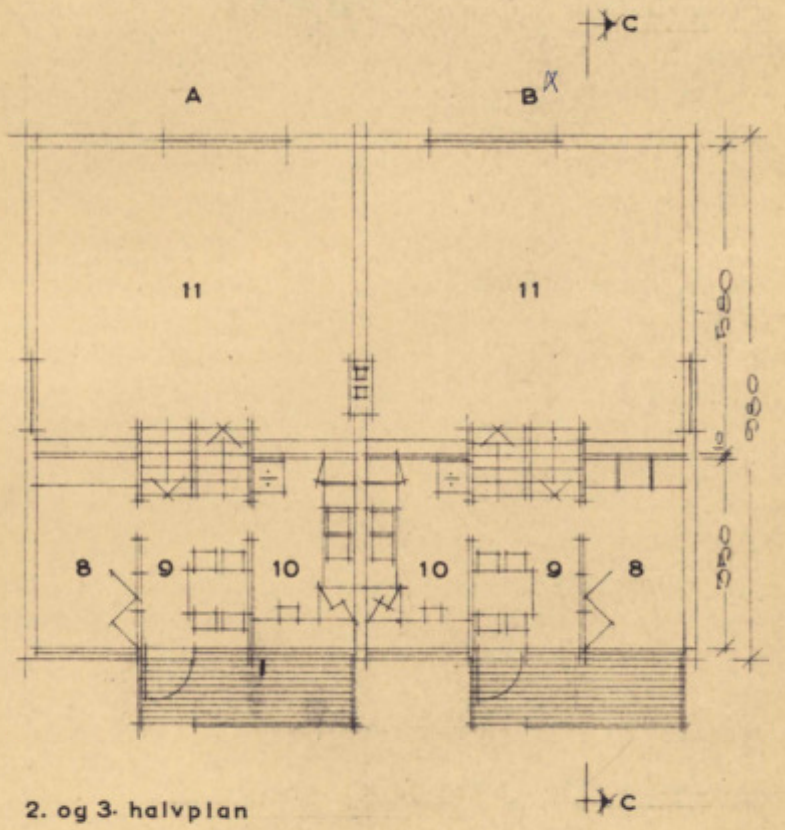
GODKJENTE TEGNINGER

1	matbod-brensel	6.5 M2.
2	törke-rullerom	6 "
3	vaskerom	6.5 "
4	forstue	6 "
5	bad-wc.	3.5 "
6	soverom	6.7 "
7	soverom	12.7 "



kjeller og 1. halvplan

8	soverom	6.5 M2.
9	spisekrok	7 "
10	kjökken	6.5 "
11	stue	32 "



2. og 3. halvplan

TOMANNSBOLIG – TYPE C2 – LEIEAREAL = 85 M2. PR. LEIL.

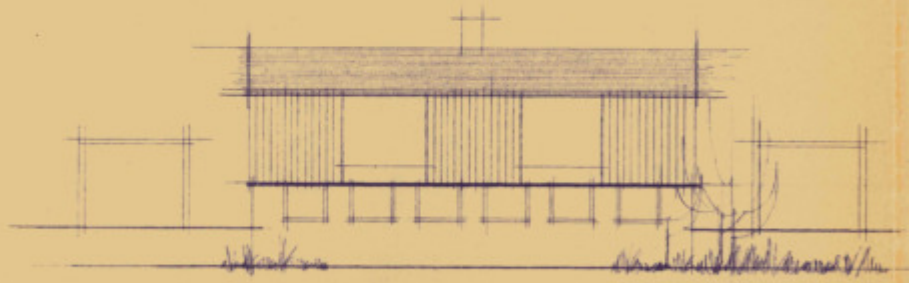
TEGN. MÅL 1:100

BORETTSLAGET AUGLEND 1
GATE NR 3 TOMT NR 29

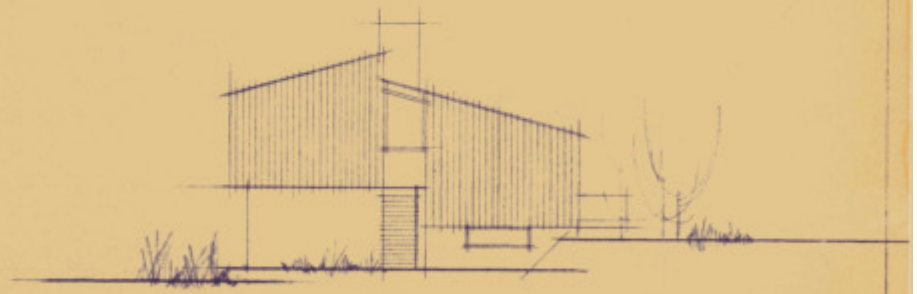
STAVANGER 12·9·1957
omarb. 30 10 1959

Godkjent av Bygningsrådet
den 7/6-61. Sak 172/61.
Ingolf Lygren.

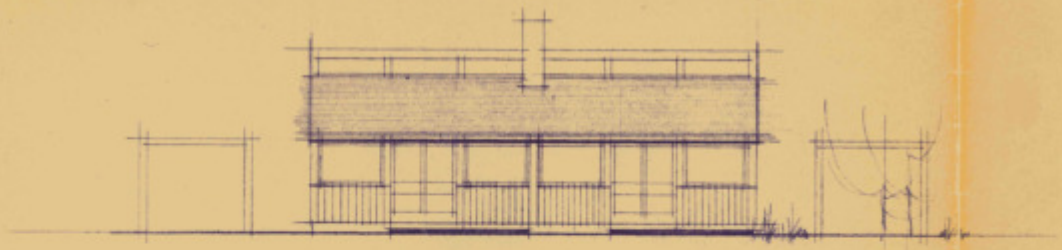
THORALF BRYNE · TORALF KAADA
ARKITEKTER M.N.A.L.
ThB.



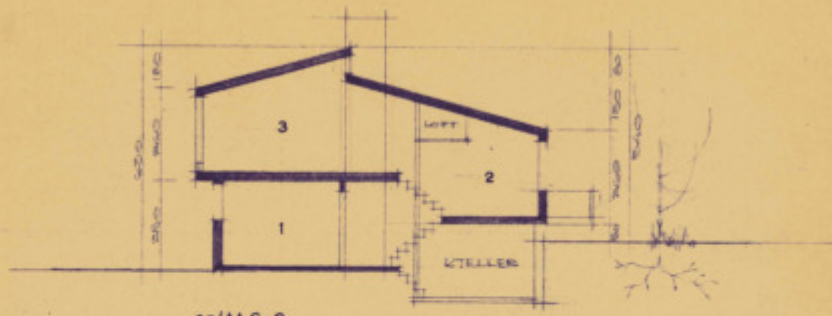
fasade mot laveste del terreng



gavlfasade



fasade mot höyeste del terreng



snitt C-C

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG – TYPE C2 – LEIEAREAL ca 85 M2. PR. LEIL.

TEGN. MÅL 1:100

BORETTSLAGET AUGLEND 1

GATE NR 3 TOMT NR 29

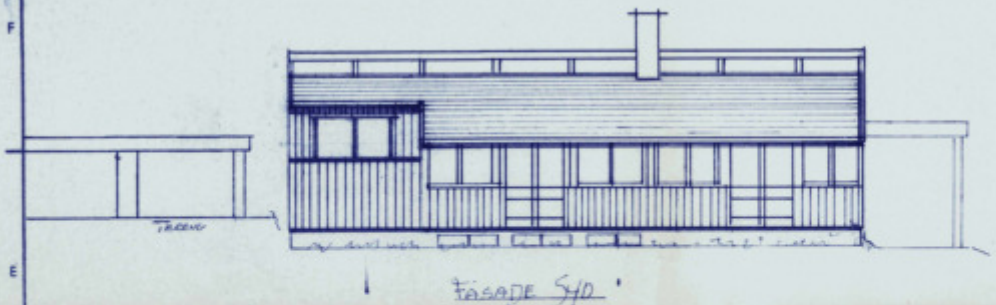
STAVANGER 12·9·1957
omarb. 30 10 1959

Godtjent av Bygningsrådet
dato 7/6-61 Sak 117/61
Ingolf Lygren

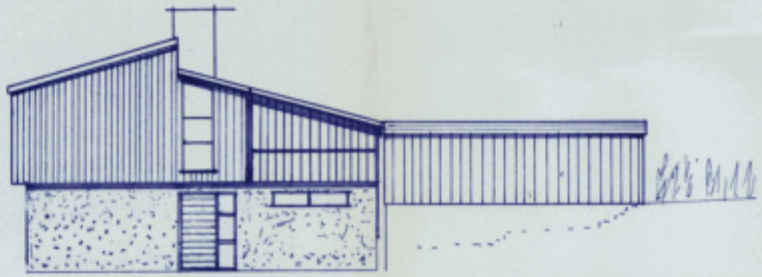
THORALF BRYNE · TORALF KAADA
ARKITEKTER N.A.A.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

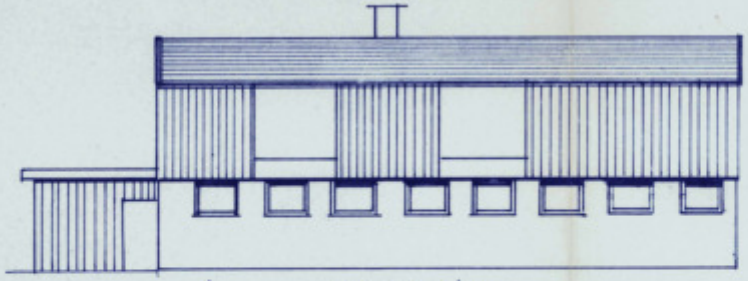
Nr.	Ref.	Forandring	Dato	Inf.	Klr.	Godk.



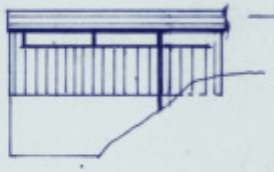
FASADE SYD



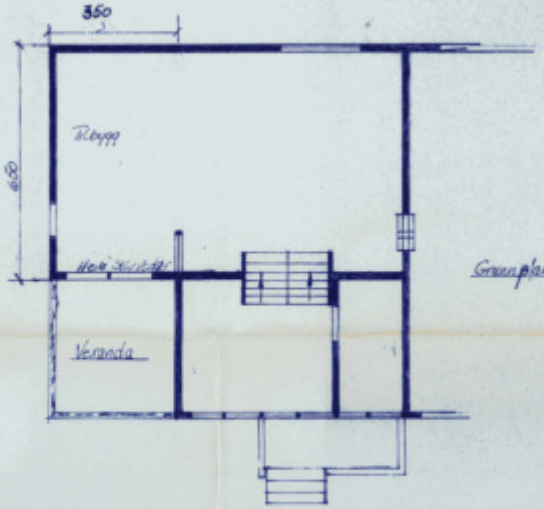
FASADE VEST



FASADE NORD



Garasje



Grunnplan 3 etg



Grunnplan 2 etg

Byggingsgjeldende
Godkjent av ~~Byggingsrådet~~
~~den~~ Sak 1977/79
for Ingolf Lygren.

22. 10. 79
SH (10/228)

Pos. nr.	Del nr.	Betegnelse	Ant.	Spesifikasjon
	X28 X3 X4 X20			

T. i L. Arkitekt H.B. HANSEN
Byggherre A.I. SKRIGSTAD

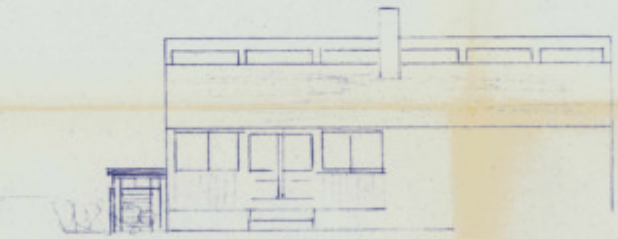
2 B X

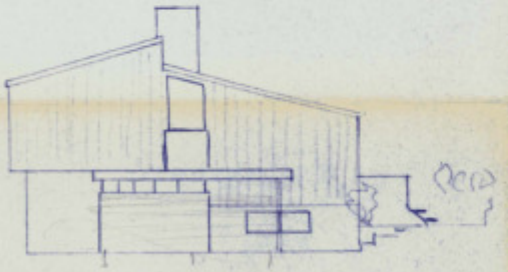
Brødr. Søyland as

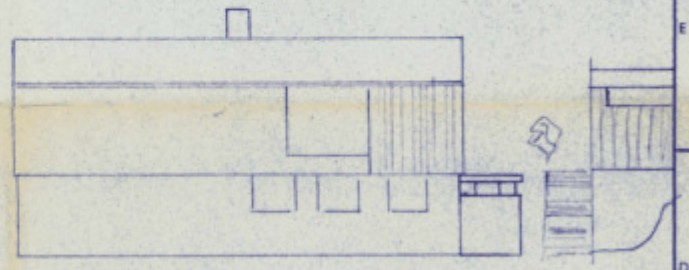
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

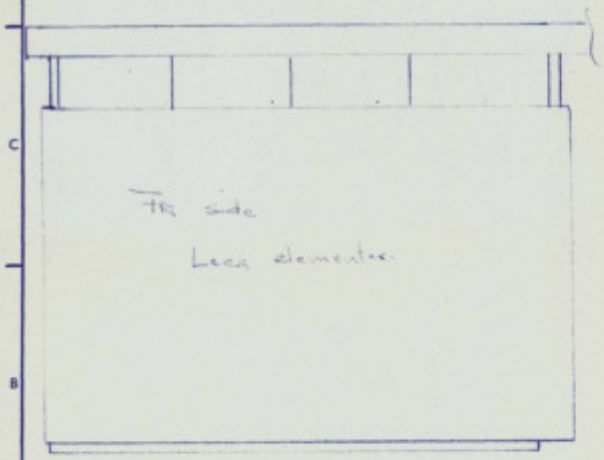

NR. 110
(NR. 4) ERLING SKJALGSONS VEG
(NR. 3)
KRINGSJÅ
NR. 109
NR. 107
NR. 1
LEIKEPLASS
21. 08. 70
Godkjent av bygningsrådet
den 26/8-70. Sak 316/70
Ingolf Engen.

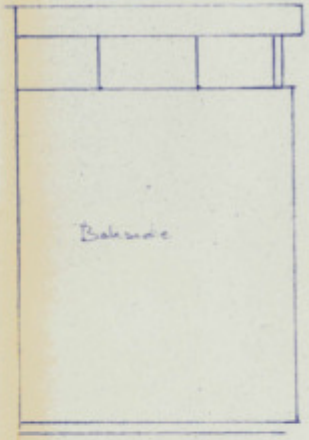
B. K.	NR.	REF.	FORANDRING	DATO	INF.	GODK.

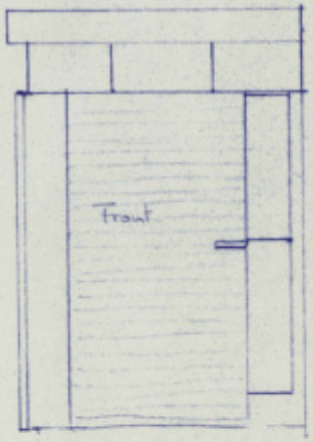


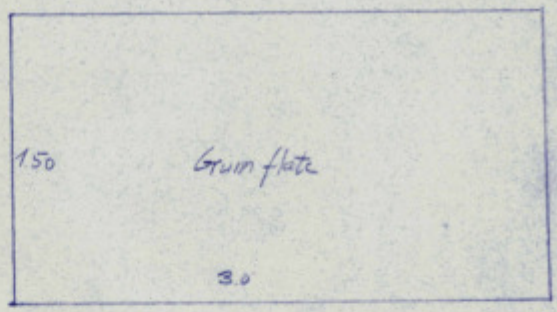












Godkjent av Byggningsrådet
den 24/8. 70. Ekn 316/70.
Ingolf Ugren.

21. 08. 70
10/63

ANT.	NAVN, TYPE	POS. NR.	TEGNING STANDARD	DIM.	BRUTTO KG/STK.	MATERIAL KODE NR.
		5				
		4				
		3				
		2				
		1				

MONTERT PÅ MASKIN NR. | PÅ | TIL OG MED | FRA OG MED | SAMLETEGN. NR. | ANT.

Bridge

Målestokk: 1:100 1:20
Tegn.
Trc.
Ktr.
Erstatning for:

Bredr. Søyland as BRYNE

2-

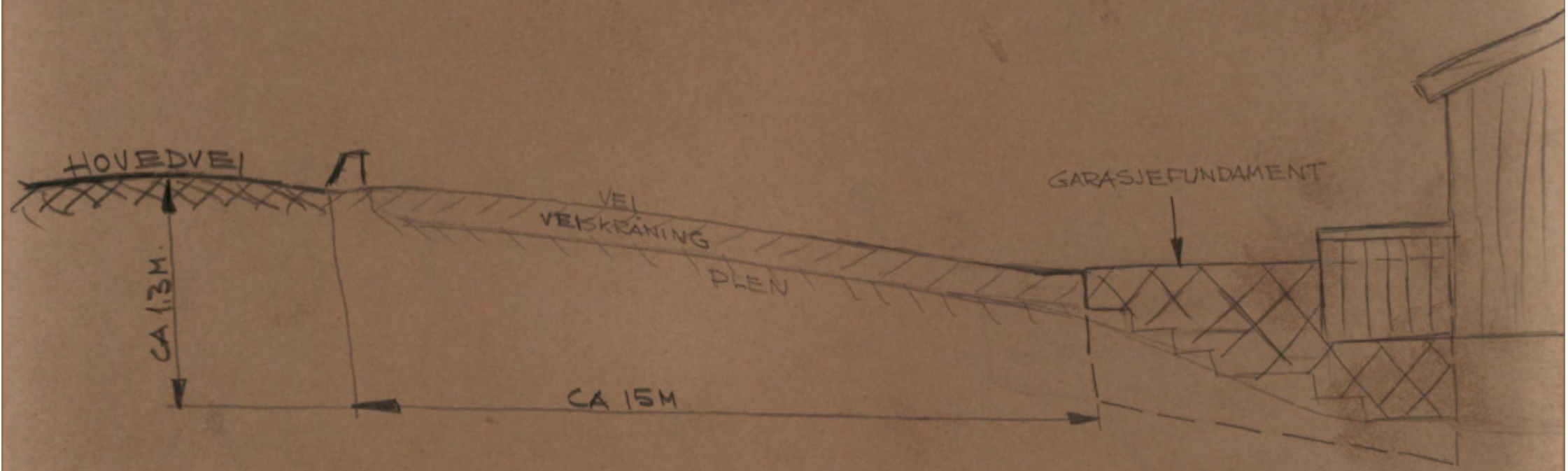
Erstattet av:

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

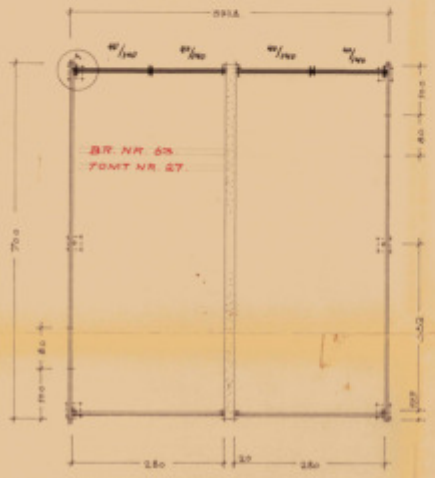
BRØDR. SØYLAND A/S.

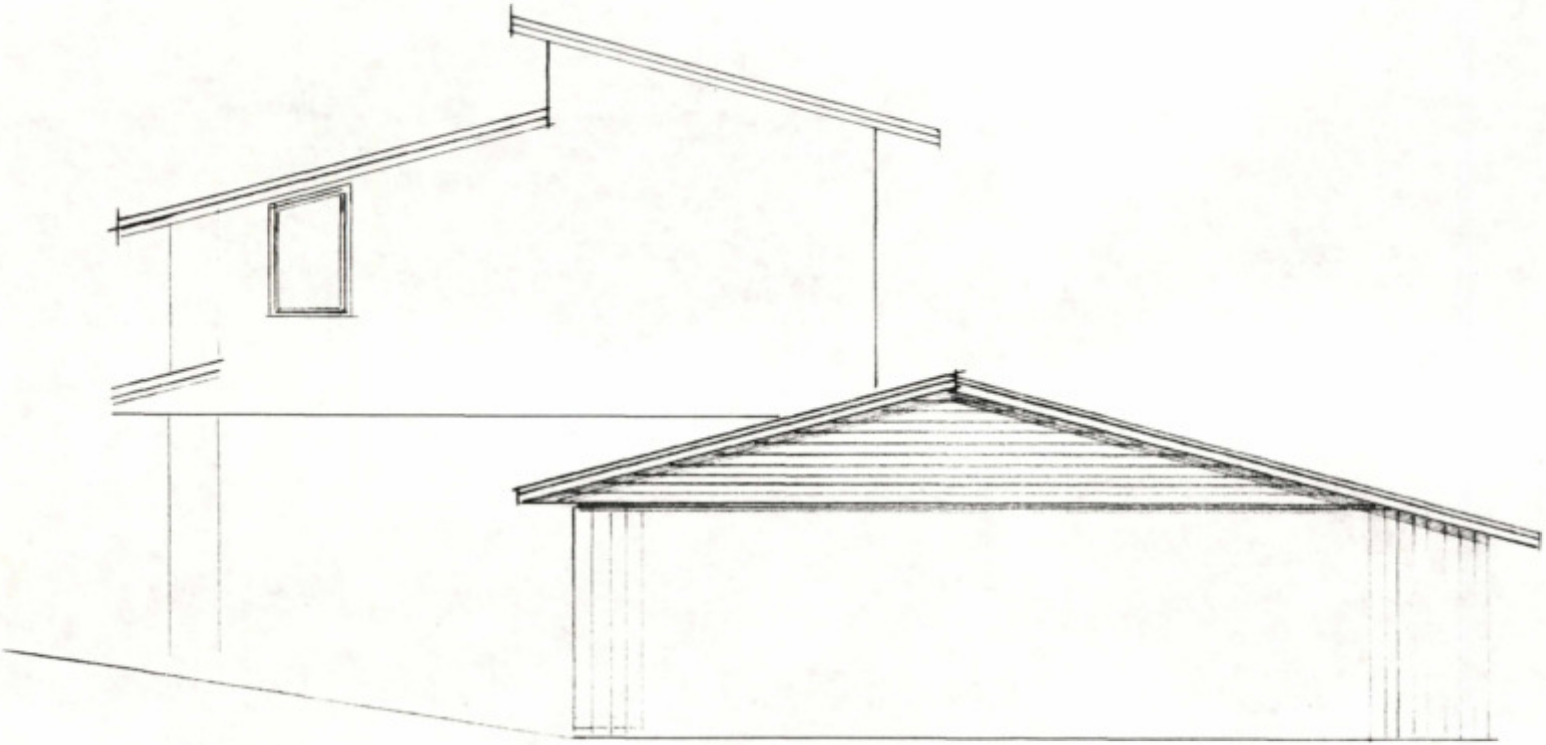
A. Aamodt Nr. 25.



TIME KOMMUNEINGENIØR
07. 07. 65
J.nr. .....
Ark. 503.1 (10/63)

SETT ØSTFRA


BR. NR. 65
TOMT NR. 27
280
20
280
750
80
80
80

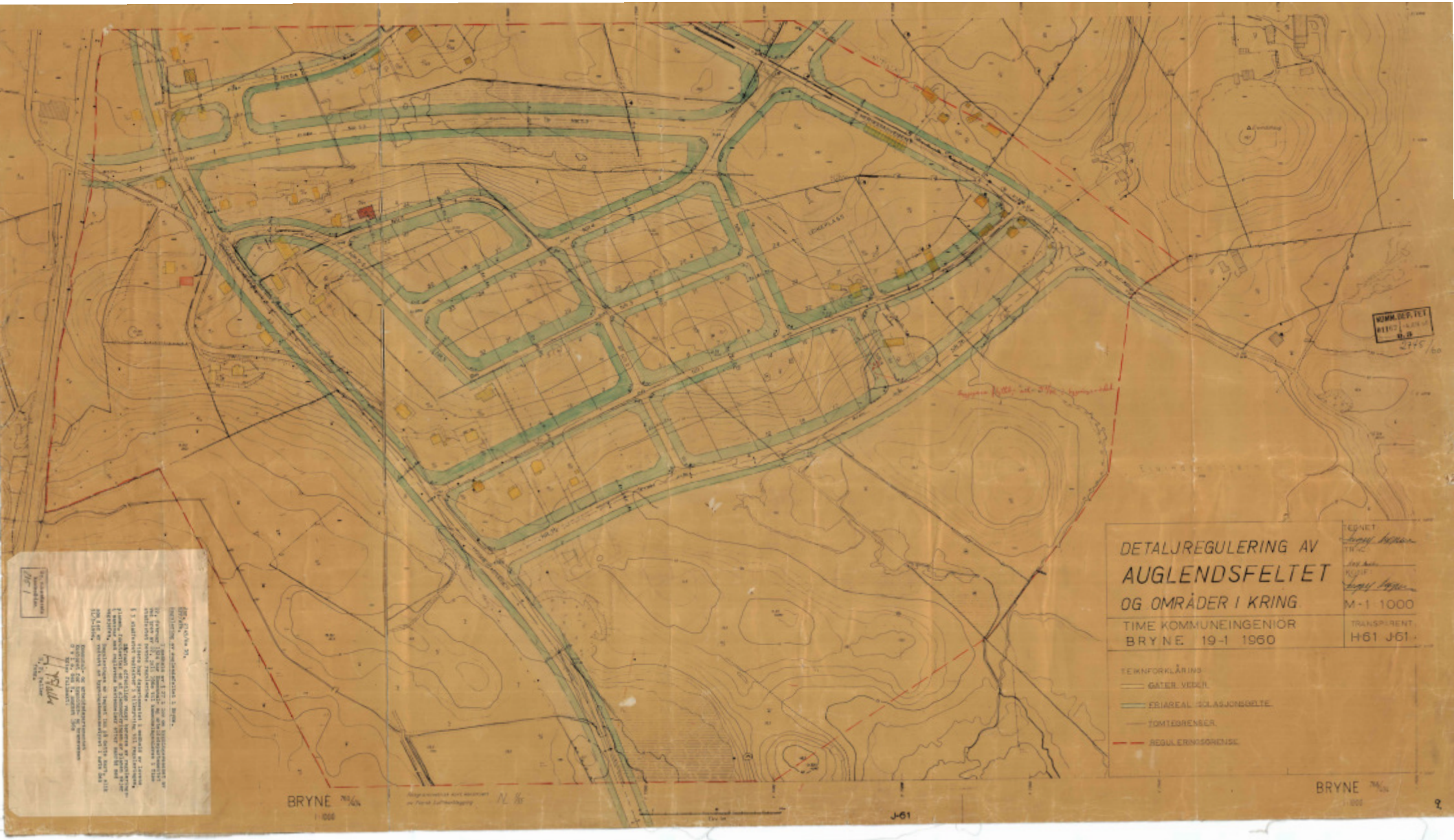


Byggn. Ulvik snekkemann

rep. garasje - forandring på tak

TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
- 1 OKT. 1992
Ark. 511 (19/248)

REGULERINGSPLANK ART


DETALJREGULERING AV
AUGLENDSFELTET
OG OMRÅDER I KRING
TIME KOMMUNEINGENIØR
BRYNE 19-1 1960
M-1 1000
TRANSPIRENT
H61 J61
TEGNFORKLARING
GATER, VEIER
FRIAREAL, SOLASJONSBELTE
TOMTEGRENSER
REGULERINGSGRENSE
BRYNE
J-61

REGULERINGSPLAN

Reguleringsbestemmelser

~~Vedtekter~~ til reguleringsplan

for

Auglendsfeltet og området omkring.

1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig og gis en arkitektonisk utforming som går harmonisk sammen med den övrige bebyggelse. Butikker kan innredes bare der det etter bygningsrådets skjönn ikke medförer ulemper for de omboende.

2. Bebyggelsen skal plaseres i de regulerte byggelinjer. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten.

3. Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av sitt nettoareal + event. garasje.

4. Bebyggelsen skal ikke være höyere enn 2 etasjer, og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Höyden fra terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,50 m og ingen trevegg må være höyere enn 8,5 m.

5. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkelen må ikke være större enn 35°.

6. Garasjer tillates kun oppfört i en etasje. Garasjene må plaseres på en slik måte i forhold til våningshus og nabohus, at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjeplaseringen skal vises i forbindelse med byggemeldingen.

7. Tomtene kan innhegnes med heikkplanting eller med maks. 0,80 m höyt gjerde. Gjerdene må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Hvor det er önskelig å hindre innsyn på tomter som nyttes til lett industri m.v., kan bygningsrådet pålegge anvendelse av höyere gjerder eller murer.

8. I bestemte områder kan bygningsrådet tillate bebyggelse for lett industri, håndverk og lager. Virksomheten må være av en slik art at den ikke antas å medföre vesentlige ulemper for strøket, og skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

9. Bygningsrådet kan bestemme at det av hver enkelt tomt, som nyttes til lett industri m.v., utlegges til gårdsplass et så stort areal at vedkommende bedrift etter bygningsrådets skjönn kan dekke sitt behov for parkeringsplass samt plass for av- og pålessing på egen grunn.

10. Den ubebygde del av tomten må ikke nyttes til opplag som kan virke skjemmende eller på annen måte sjenere beboerne i strøket.

11. Sammen med byggemelding skal innsendes situasjonskart med angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Hvor planeringen medförer forstötningsmur mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes, eventuelt heves, eller at det skal anvendes skråninger som reduserer forstötningsmurens höyde.

12. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

13. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

14. Fra disse vedtekter kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter, tillate unntak i tilfelle hvor særlige grunner tilsier det.

Elverhøia er oppsatt 8/8 - 1960.

VA-KART



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Kringsjå 1B
Gnr. 10 Bnr. 228 i Time kommune

Oppdragsnummer:
310-25-0112

Meglerforetak: Jæren Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Marius Time Vaaland

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 90 18 52 60

E-post: mariustime.vaaland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 avgis.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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.

Notater

Notater