SVINGEN 3

PRIVATMEGLEREN

Svingen 3
4340 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1971
BRA: 266 m^2
BRA-i: 246 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	20	5	0

Erlend Hegelstad
Jærtakst Tilstand AS
erlend@jaertakst.no
90731283

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/31311

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

Vinduer og dører: Råte.

Oppsummering

Registrert råte i 2 vindu og kjellerdør.
punktert glass i et stuevindu.

Anbefalte tiltak

Vinduer og dører med råte bør byttes.
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Boligen har en takvinkel på 27grader, med snø mengder på tak så kan det oppstå ras. Det er derfor et krav at det monteres snøfangere over inngangsparti og der folk ferdes rundt bolig.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er for kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.
Pipe på soverom er tapetsert, gjør at det ikke er mulig å se sprekker i pipen og avstanden til brennbart materiell rundt sotluke eksistere ikke.

Anbefalte tiltak

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.
Tapet rundt sotluke bør fjernes for å sikre avstand til brennbart materiell.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er spikret i belegg, tettesjikt er brutt, det er en fare for det vil oppstå lekkasje ved vannsøl på gulv. Dette kombinert med utett skjøt i hjørne på oppbrett og alder så er ikke fukt sikkerheten til våtrommet ivaretatt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Rommet bør brukes med forsiktighet, fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales i påvente av en oppgradering av tettesjikt.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Våtrom: Vaskerom kjeller.

Oppsummering

Vaskerom må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til vaskerom.
Manglende tettesjikt.
Fall er innenfor 1:100
Naturlig ventilering.
Hulltaking ikke mulig grunnet alle vegger er av betong.

Rommet fungere, men pga manglende membran så tilfredsstiller ikke våtrommet dagens krav.

Anbefalte tiltak

Vaskerom må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til tetthet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres manglende topplist på grunnmursplast som er avsluttet under terreng.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak

Topplist anbefales montert på grunnmursplast for god fuktsikkerhet.

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: Og utvendige trapper

Oppsummering

Sprekk/riss i innvendig pusslag.
Tørkesprekker i betonggulv, kjellerinngang/bod.
Vertikal sprekk i utvendig kjellermur til trapp.
store åpninger i rekkverk på utvendige trapper, rekkverk til kjellertrapp oppfordrer til klatring.
Manglende håndrekker i trappeløp til kjeller.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling i sprekker/riss som er i bolig.

Åpninger i rekkverk anbefales minsket, og rekkverk som oppfordrer til klatring anbefales bygget slik at det ikke gjør det.
Håndrekker anbefales montert i trappeløp.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk og håndrekker noe værslitt.
Rekkverk på balkong oppfordrer til klatring.
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Noe overflatebehandling må påregnes.
Det anbefales at ved en fremtidig oppgradering av balkong at rekkverk bygges slik at det ikke oppfordres til klatring.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer som er byttet i nyere tid er i bra stand.
Vinduer fra byggeår er værslitte og har oppnådd en høy alder, som tilsier at det vil være en risiko for at vindusglass kan punktere.
Tofløyet terrassedør er litt løs i hengsler, dette tyder på at den har blitt tatt av vinden på et tidspunkt.
Hovedytterdør tar i karm.
Et vindu i på vaskerom har bare en hempe til å lukke vindu.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Montere en hempe for å kunne lukke vindu i kjeller tilstrekkelig.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.
Noe malingsavflassing enkelte steder på kledning.
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Kledningsbord med råte anbefales byttet.
Noe vedlikehold av kledning må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Manglende pakning på takluke.
manglende isolering av lufterør til avløp.
Gamle fuktskader rundt gjennomføring til pipe i yttertaket.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det monteres pakning på luke til loft, for å minske risikoen for kondensering.
Isolering av lufterør til avløp.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen har noe bruksslitasje, en skade i dekkside ved oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Lokal utbedring av dekkside.

Toalettrom

Oppsummering

Naturlig ventilering, via ventil i himling og vegg.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det monteres elektrisk vifte.

Trapp

Oppsummering

Trappen er en åpen tretrapp. Det mangler håndløper på vegg. Åpninger mellom trinn og spiler i rekkverk er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Det registreres noe knirk i trapp. Høyde på rekkverk er målt til 80cm, dette var krav når den ble montert, men er lavere en dagens krav.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom spiler og trinn, slik den ikke overstiger 10cm.
Det anbefales at håndløper monteres på vegg og at rekkverk heves til dagens krav.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

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

Det anbefales at vannrør isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Elektrisk

Oppsummering

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Det er opplyst at fyringstank ble sanert i 2018. Dette er meldt inn til kommunen.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ukjent alder på bereder, det er ikke registrert noe produksjonsår på bereder. Det regnes at beredere over 20 år har usikker rest levetid. Valgt tilstandsgrad er valgt grunnet usikkerheten rundt alder på bereder.

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelser for å stadfeste alder anbefales.

Ventilasjon

Oppsummering

Manglende tilluftspalter ved dører.
Det er viktig at ventiler på vegger står i åpen posisjon for å sikre best mulig ventilering.
Ventiler mangler netting.

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.
Lokal utbedring av ventiler.

Våtrom: Bad.

Oppsummering av overflater

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

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett i påvente av en oppgradering av rommet.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å montere en elektrisk vifte.

Øvrig: Innvendige overflater og dører.

Oppsummering

Skade i parkett stue, overflater ellers er av eldre dato og har noen bruksmerker.
Enkelte dører tar i karm.

Anbefalte tiltak

Oppgradering av enkelte overflater anbefales.
Justering av enkelte dører.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er avvik på godkjente tegninger fra byggeår. Det har blitt gjort forandring på romløsningen i kjeller. Her har det blitt etablert kjellerstue, vaskerom og soverom.

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

Det er ikke godkjent rømning fra kjellerstue.
Tak høyde i rom for varig opphold er målt til ca 214cm dette er lavere en krav på 220.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.5.2025

Rapportdato
23.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Solveig Garpestad**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erlend Hegelstad**
Firma: **Jærtakst Tilstand AS**
Adresse: **Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp stasjon**

Telefon: **90731283**
Epost: **erlend@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.

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Informasjon om boligen

Adresse: **Svingen 3, 4340 Bryne**

Kommunenr:	**1121**	Gårdsnr:	**1**	Bruksnr:	**406**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1971** - Iht. Innflyttingsløyve.
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betongblokker, som utvendig og innvendig pusset.. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med enkle og 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	128	128	0	0	0
Kjeller	118	118	0	0	0
Fritt stående garasje med bod.	20	0	20	0	0
Totalt m²	**266**	**246**	**20**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	128	128	0	Vindfang, bi-inngang, gang, toalettrom, bad, stue, kjøkken og 4 soverom.	
Kjeller	118	89	29	Gang, kjellerstue, vaskerom og soverom.	Bod/kjellerinngang og bod.
Totalt m²	**246**	**217**	**29**		

Kommentar til arealberegning

TBA (terrasse- og balkongareal) er ikke oppmålt.
BRA-e er frittstående garasje.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Grunnmursplast er avsluttet under terreng og det mangler topplist.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
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 registreres manglende topplist på grunnmursplast som er avsluttet under terreng.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Topplist anbefales montert på grunnmursplast for god fuktsikkerhet.

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: Og utvendige trapper



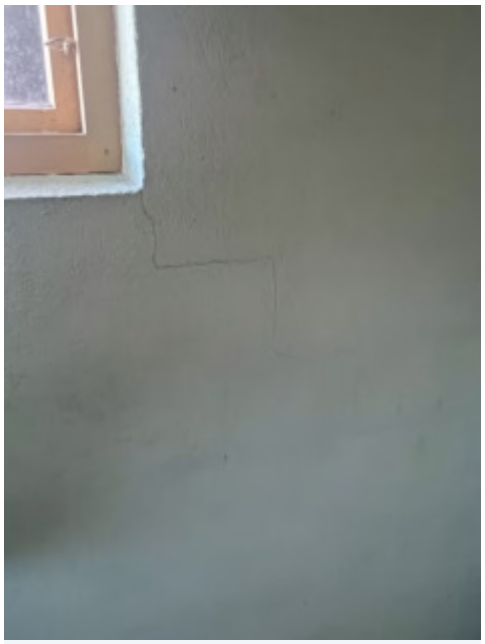
Vertikal sprekk/riss i betongmur i utvendig trapp til kjeller.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller

Bolig med kjeller. Grunnmur av blokker som utvendig og innvendig er pusset. Det registreres sprekk/riss i innvendig pusslag, dette har følget fuger i blokker, fra kant vindu til innvendig hjørne på vaskerom. Betonggulv i kjellerinngang/bod har det oppstått tørkesprekker i gulv. Kontrollen av grunnmur og gulv er utført der den er synlig innvendig og utvendig.
Det er opplyst at det observert skrukketroll i boder, vaskerom og soverom i kjeller.

Utvendige trapper:
Vertikal sprekk i mur til kjellertrapp. Manglende håndrekker i trapp. Rekkverk rundt trapp har store åpninger, rekkverket oppfordrer til klatring, pga det er brukt rektangulære bord som rekkverk.
Store åpninger i rekkverk opp til inngangsdør.

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn



Sprekk/riss i innvendig pusslag, sprekk/riss strekker seg fra vindu mot innvendig bærevegg.



Tørkesprekker i betonggulv i bod/kjellerinngang.

Type grunnmur i kjeller	Annet
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

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

Sprekk/riss i innvendig pusslag.
Tørkesprekker i betonggulv, kjellerinngang/bod.
Vertikal sprekk i utvendig kjellermur til trapp.
store åpninger i rekkverk på utvendige trapper, rekkverk til kjellertrapp oppfordrer til klatring.
Manglende håndrekker i trappeløp til kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling i sprekker/riss som er i bolig.

Åpninger i rekkverk anbefales minsket, og rekkverk som oppfordrer til klatring anbefales bygget slik at det ikke gjør det.
Håndrekker anbefales montert i trappeløp.

6.3 Støttemur



Vertikal sprekk i mur.

Beskrivelse

Støttemur i betong, langs grensen til eiendom ut mot sykkel og gangsti. Mur er etablert for å holde tilbake terreng. Det er ikke krav om rekkverk grunnet lav høyde.

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

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.



Vertikal sprekk og mindre skjevhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

6.4 Rom under terreng



Hulltaking utført i nedre del av påforet yttervegg. Målingen viser 15%, dette er en akseptert verdi.

Type rom under terreng	Innredet
Rom under terreng er innredet med rom for varig opphold. Yttervegger påforde og isolerte med isopor. Det er oppforde gulv i rom for varig opphold. Det er tatt hull i påforet yttervegg under terreng. Det er målt fuktverdi på 15% dette er en akseptert verdi. Kjeller rom er ventilert med ventiler på yttervegger.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-1**

6.5 Balkong, terrasse, platting



Værslitt rekkverk, rekkverk oppfordrer til klatring.

Type	Terrasse, Balkong
Balkong med utgang fra soverom, denne er etablert i tre med terrassebord, rekkverk med horisontale bord og håndrekke. Langs bolig er er det etablert et beslag for ekstra fuktsikring inn mot bolig. Rekkverk oppfordre til klatring slik det er bygget. Rekkverk og håndrekker er noe værslitt. Terrasse med utgang fra stue. Den er etablert i tre med terrassebord, rekkverk med stående spilebord og håndrekke. terrasse er noe værslitt. Rekkverk er noe lavere en dagens krav på 100cm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja



Værslitte håndrekker.

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

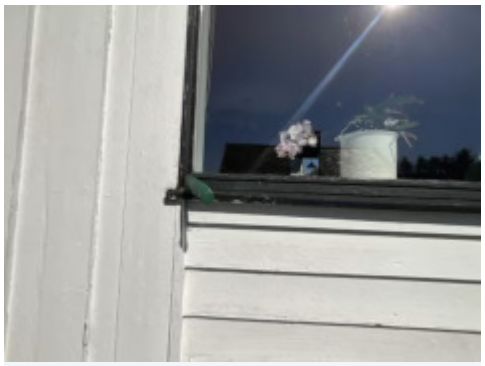
Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Rekkverk og håndrekker noe værslitt.
Rekkverk på balkong oppfordrer til klatring.
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Noe overflatebehandling må påregnes.
Det anbefales at ved en fremtidig oppgradering av balkong at rekkverk bygges slik at det ikke oppfordres til klatring.

6.6 Vinduer og dører: Råte.



Råte i stuevindu.



Punktert glass.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
kjellerdør.

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

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Registrert råte i 2 vindu og kjellerdør.
punktert glass i et stuevindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer og dører med råte bør byttes.
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**



Råte i karm på kjellerdør.



Begynnende råte i karm og råte i lukkedel på vindu.

6.7 Vinduer og dører



Værslitte vindu.

Beskrivelse

Vinduer med 1 og 2-lags glass.

Ytterdører og terrassedører med glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Kjøkken vindu byttet i 2008.
3 stk kjellervindu byttet i 2018



To-fløyet terrassedør er fra byggeår, værslitt, har blitt tatt av vinden på et tidspunkt. Det kan ses på at hengsler er litt løse.

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?	Nei

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

Vinduer som er byttet i nyere tid er i bra stand.
Vinduer fra byggeår er værslitte og har oppnådd en høy alder, som tilsier at det vil være en risiko for at vindusglass kan punktere.
Tofløyet terrassedør er litt løs i hengsler, dette tyder på at den har blitt tatt av vinden på et tidspunkt.
Hovedytterdør tar i karm.
Et vindu i på vaskerom har bare en hempe til å lukke vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Montere en hempe for å kunne lukke vindu i kjeller tilstrekkelig.

6.8 Yttervegger



Klosser er brukt som musetetting, dette medfører redusert lufting av fasaden.



Kledning er værslitt.

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning

Fasader med stående kledning, over og underliggere, deler av fasader har liggende enkeltfalset kledning. Stedvis noe malingsavflassing i nedre del av stående kledning. Det er brukt klosser som musetetting bak kledning, dette medfører at det er redusert lufting av fasader. Det har blitt sjekket etter råte i kledning, med tilfeldige stikkinger ved bruk av kniv. Kontrollen er tatt fra bakkenivå. Det registreres spredt råte i kledning. Noe vedlikehold må påregnes.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.
Noe malingsavflassing enkelte steder på kledning.
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.



Spredt råte i kledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Kledningsbord med råte anbefales byttet.
Noe vedlikehold av kledning må påregnes.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Manglende pakning på luke til kaldtloft.



Gamle fuktskader ved gjennomføring rundt pipe. Ingen utslag på fukt under befaringspunktet.



Fuktskade i beskyttelse til isolasjon. Dette stammer fra kondensering på lufting til avløp. Dette er ikke uvanlig at kan oppstå på vinterstid.

Type loft	Kaldtloft

Loft er et kaldtloft. Adkomst via takluke med stige, det er manglende pakning på takluke, det kan oppstå kondensering under kulde perioder. Midt gang har panel på gulv. Rommet er luftet med ventil i hver ende og luftespalter ut i takkasse/utstikk. Rommet er rent å ryddig, ingen spor etter skadedyr er oppdaget under befaring. Det er oppdaget gamle fuktskader i undertak rundt pipe. Her ble det ikke målt noen unormale fuktverdier. Dette tyder på skader er gamle. Fuktskader er også registrert under lufterør til avløp. Det er ikke uvanlig at det oppstår kondens på slike rør, når det er kalt ute. Det er derfor en anbefaling om å isolere disse.

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

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

Manglende pakning på takluke.
manglende isolering av lufterør til avløp.
Gamle fuktskader rundt gjennomføring til pipe i yttertaket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det monteres pakning på luke til loft, for å minske risikoen for kondensering.
Isolering av lufterør til avløp.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Det er montert svarte renner og nedløp av metall	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp ble byttet i 2019.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Boligen har et saltak bygget av w-takstoler, undertaket består av sutaksplater. Det er lagt inn stålband for å hjelpe med avstiving av takkonstruksjonen. Utvendig er taket tekket med dobbeltkrum betongstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	

6.12 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Taktekkingen består av betongstein med dobbel krum. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst at taktekking ble byttet for ca 25år siden.	

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.13 Utstyr på tak



Manglende snøfangere.

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-3**

Boligen har en takvinkel på 27grader, med snø mengder på tak så kan det oppstå ras. Det er derfor et krav at det monteres snøfangere over inngangsparti og der folk ferdes rundt bolig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Bolig med støpt gulv i kjeller og et trebjelkelag mellom etasjer.
Høyder blir målt på vilkårlige plasser i 2-3 rom i hver etasje.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

6.15 Ildsted/Skorstein



Manglende brennbarplate foran peis.



Sprekk i fasade til elementpipe i stue.



Manglende plate på gulv foran peis.

Type pipe	Element

Boligen har pipe i element, denne er kledd med teglstein. Det er montert beslag på pipe. Beslag og bly til pipe ble utført i 2014. Pipe er tapetsert på soverom i kjeller rundt sotluke. Dette er et brennbart materiell, og luke er nærmere en 300mm til vegg. Tapet bør fjernes slik at selve pipe blir synlig og at avstand til brennbart materiell ivaretas. Det er en anbefaling at det blir montert en ildfast plate under sotluke for å hindre at glør kan falle på brennbart materiell ved fjerning av aske.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis

Det er montert 2 peiser i boligen. En i hver stue, avstand fra til brennbart materiell er kortere en 300mm på hver av disse. Her må det monteres plate på gulv for å ivareta krav om avstand til brennbart materiell.

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

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

Det er for kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.
Pipe på soverom er tapetsert, gjør at det ikke er mulig å se sprekker i pipen og avstanden til brennbart materiell rundt sotluke eksistere ikke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.
Tapet rundt sotluke bør fjernes for å sikre avstand til brennbart materiell.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**



Manglende plate under feieluke. Samt pipe er tapetsert.

6.16 Kjøkken



Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.



Skader i dekkside ved oppvaskmaskin.

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**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen har noe bruksslitasje, en skade i dekkside ved oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Lokal utbedring av dekkside.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Ventilator med avkast ut, sug er testet med papir.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Ventilator fungere som tiltenkt.

6.17 Lovlighet

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

Det er avvik på godkjente tegninger fra byggeår. Det har blitt gjort forandring på romløsningen i kjeller. Her har det blitt etablert kjellerstue, vaskerom og soverom.

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

Innflyttningsløyve datert 30.04.1971

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Det er ikke godkjent rømning fra kjellerstue.
Tak høyde i rom for varig opphold er målt til ca 214cm dette er lavere en krav på 220.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr
Er det skader på røykvarsler?	Nei

6.18 Toalettrom



Naturlig ventilering.

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

Rommet har naturlig ventilering.

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

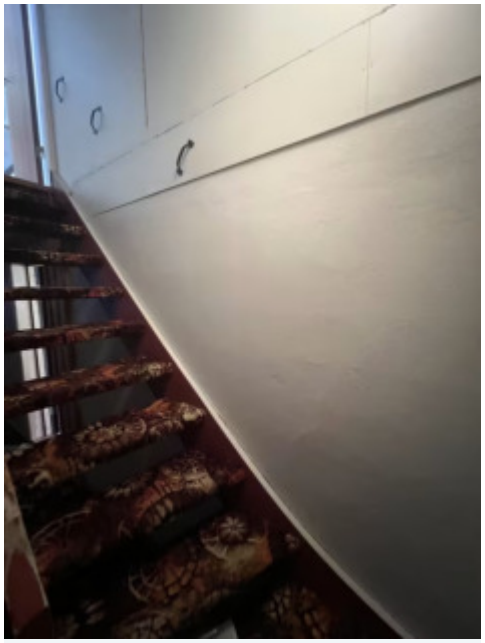
Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Naturlig ventilering, via ventil i himling og vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det monteres elektrisk vifte.

6.19 Trapp



Manglende håndløper på vegg.



Høyde på rekkverk er målt til 80cm.

Beskrivelse
Åpen trapp i tre fra byggeår, vanger og spilerekkverk i tre. Inntrinn med teppe.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Trappen er en åpen tretrapp. Det mangler håndløper på vegg. Åpninger mellom trinn og spiler i rekkverk er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Det registreres noe knirk i trapp. Høyde på rekkverk er målt til 80cm, dette var krav når den ble montert, men er lavere en dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom spiler og trinn, slik den ikke overstiger 10cm.
Det anbefales at håndløper monteres på vegg og at rekkverk heves til dagens krav.



Åpninger mellom trinn over 10cm.



Åpninger i rekkverk større en 10cm.

6.20 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

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

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Boligen har vannrør av kobber, disse er fra byggeår, enkelte strekk i vaskerom er uisolerte, her kan det oppstå kondensering. Registrert noe iiring på enkelte skjøter, ikke unormalt at slikt kan oppstå over tid og kan skyldes kondensering. Stoppekran for vann er plassert på vegg i vaskerom, denne fungere som tiltenkt.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Det viser at enkelte lengder med kobberrør har blitt byttet ut på et tidspunkt, men når dette har skjedd er 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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Det anbefales at vannrør isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskap er montert i vindfang. Det er automatiske sikringer i skapet. Sikringer har blitt byttet i 2017. Det er ingen form for dokumentasjon på denne jobben, eller montering av varmepumpe i 2013. Boligen har ujordet stikkontakter i alle rom utenom kjøkken.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Byttet til automatsikringer i 2017
Det er jordet stikkontakter på kjøkken, dette tyder på at det har blitt gjort noe på et tidspunkt.

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

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Montert luft til luft varmepumpe i stue. Denne er montert i 2011. Pumpen er avskrudd på befaringspunktet.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Det er opplyst at fyringstank ble sanert i 2018. Dette er meldt inn til kommunen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent.

Størrelse

200

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det er ukjent alder på bereder, det er ikke registrert noe produksjonsår på bereder. Det regnes at beredere over 20 år har usikker rest levetid. Valgt tilstandsgrad er valgt grunnet usikkerheten rundt alder på bereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere undersøkelser for å stadfeste alder anbefales.

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering via ventiler i vegg og lukkevindu. Det er manglende tilluftsspalte i dører, dette gjør at ventilering mellom rommene vil være noe redusert.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Manglende tilluftspalter ved dører.
Det er viktig at ventiler på vegger står i åpen posisjon for å sikre best mulig ventilering.
Ventiler mangler netting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.
Lokal utbedring av ventiler.

6.26 Våtrom: Bad.



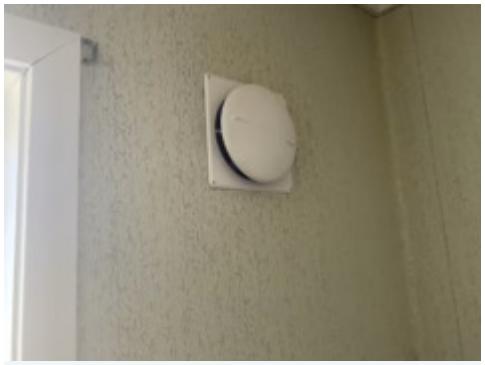
Bad med belegg på gulv og våtromstapet på vegg. Innredning med servant og dusjkabinett.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad med belegg på gulv og våtromstapet på vegg	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei



Eldre sluk fra byggeår, synlig klemring, belegg er tettesjikt.



Naturlig ventilering.



Hulltaking utført fra tilstøtende rom, målingen er gjort i våtsonen. Målingen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.



Det er spikret i belegg for å reparere skjøt. Tettheten er usikker.

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

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

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett i påvente av en oppgradering av rommet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Eldre sluk fra byggeår, synlig klemring, belegg er tettesjikt.
Belegg har blitt fikset på i en skjøt på gulv, det er registrert utett overgang i oppbrett i hjørne på belegg.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Det er spikret i belegg, tettesjikt er brutt, det er en fare for det vil oppstå lekkasje ved vannsøl på gulv. Dette kombinert med utett skjøt i hjørne på oppbrett og alder så er ikke fukt sikkerheten til våtrommet ivaretatt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Rommet bør brukes med forsiktighet, fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales i påvente av en oppgradering av tettesjikt.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**50 000 - 150 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med servant og dusjkabinett.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Eldre innredning med normal bruksslitasje.

Ventilasjon



Utett skjøt i hjørne

Type ventilering	Naturlig

Naturlig ventilering via ventil på vegg, ingen tilluftsspalte ved dør.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å montere en elektrisk vifte.

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 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.27 Våtrom: Vaskerom kjeller.



Vaskerom med synlig betong gulv og vegger.



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Vaskerom må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til vaskerom.
Manglende tettesjikt.
Fall er innenfor 1:100
Naturlig ventilering.
Hulltaking ikke mulig grunnet alle vegger er av betong.

Rommet fungere, men pga manglende membran så tilfredsstiller ikke våtrommet dagens krav.

Anbefalte tiltak

Vaskerom må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til tetthet.

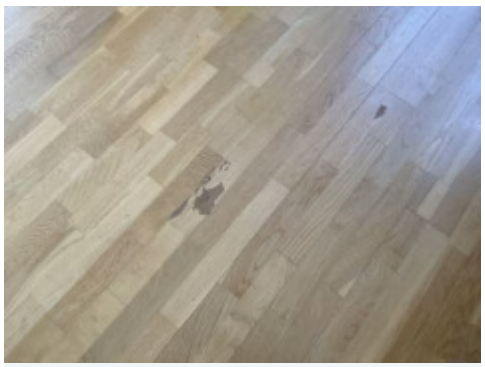
Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

Eldre sluk fra byggeår. Ingen klemring og membran.



Naturlig ventilering.

6.28 Øvrig: Innvendige overflater og dører.



Skader i parkett stue.

Beskrivelse

Belegg, parkett og teppe på gulv.
Vegger med tapet, plater teglstein og panel.
Himlinger med hvite takplater, malt papp og panel.
Slette dører med og uten glass.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Skade i parkett stue, overflater ellers er av eldre dato og har noen bruksmerker.
Enkelte dører tar i karm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering av enkelte overflater anbefales.
Justering av enkelte dører.

6.29 Øvrig: Garasje med bod.

Beskrivelse

Garasje med bod
Garasje oppført med ringmur.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Saltak i tre tekket med betongtakstein.
Leddport med automatisk portåpner.

Garasje er ikke medtatt i vurderinger i rapport og det er kun oppbygging som er enkelt beskrevet samt garasje er oppmålt.
Noe vedlikehold og oppgradering må påregnes.

Garasje var låst på befaringsdato, kun bod som var åpen.

6.30 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310250153

Selger 1 navn
Irene Garpestad Thorsen

Gateadresse
Svingen 3

Poststed	Postnr
Bryne	4340

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Solveig Garpestad

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310250153

Tilleggskommentar

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

Se takstrapport fra Jærtakst AS

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: 310250153

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

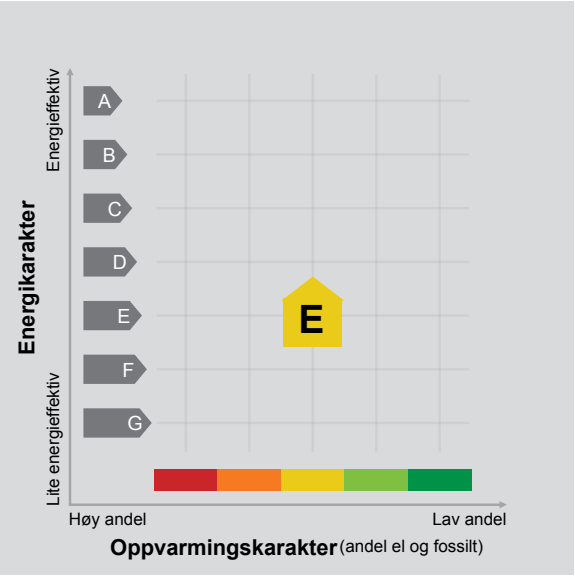
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Irene Garpestad Thorsen	ea12de47a913596f3e071b b7f935d4fa3eab588a	22.05.2025 19:29:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310250153

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

ENERGIATTEST

Adresse	Svingen 3
Postnummer	4340
Sted	BRYNE
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	406
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	171767954
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124655
Dato	22.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativ Bruke varmtvann fornuftig
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	246
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 2: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 406	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Svingen 3 4340 BRYNE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Hekk
- Mast
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Frittstående mur
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Trapp
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Veg
- Innsjøkant
- Lekeplass
- Dyrka mark
- Kommunalveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Kabelkanal
- Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
- Teiggrense generert
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Byggetiltak
- Bolig
- Eiendom
- Elv og bekk
- Innsjø
- Sport- og idrettsplass
- Skog
- Privatveg gatenavn.
- Kumlokk
- Trase
- Teiggrense nøyaktighet (14 - 30 cm)
- Gjerde
- Skjerm
- Mønelinje
- Taksprang
- Midtlinje bane
- Sti
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Kanal og grøft
- Høydekurve
- Bebygd område
- Annet

TIME BYGNINGSRÅD

Herr Terje Garpestad,
Svingen 3,
Vardheia,
4340 Bryne.

Inflyttingslöyve. Jfr. § 99 i bygningslova.

I höve synfaring den 30/4-71 gjev ein med dette löyve til innflytting i nybygget Dykkar på gnr. 1 bnr. 406 i Time.
För ein kan gje ferdigattest, må följgjande arbeid som står att utförast:

1. Hovedinngangstrapp må pusses.
2. Det må legges heller foran peis i stue.
3. Det må oppföres balkong eller terrasse foran terrassedör fra stue.
4. Det må monteres rekkverk på vange for utvendig kjellertrapp.
5. Det må legges golv i hobbyrom i kjelleren, og veggene må enten kles eller pusses.
6. Ventiler mangler i grunnmuren i et par rom i kjelleren.

Gjenpart til: Brödr. Hetland,
4340 Bryne.

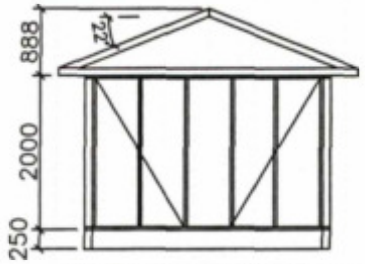
Husnr. skilt 3 er å få hentet ved Time ing. kontor.

Bryne, 30 / 4 -19 71.

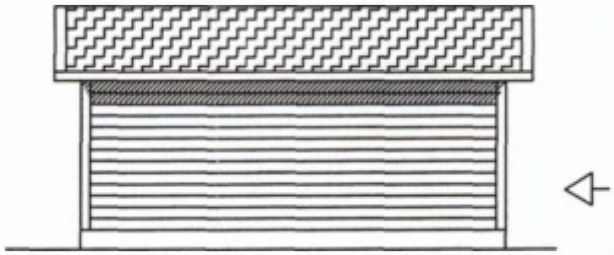
For bygningssjefen

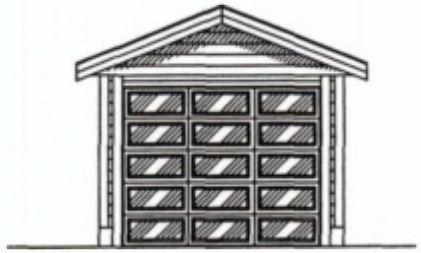
Svein E. Bjerke

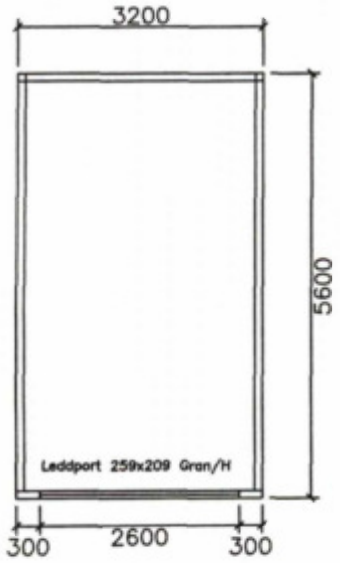
-bygn. kontrollör-

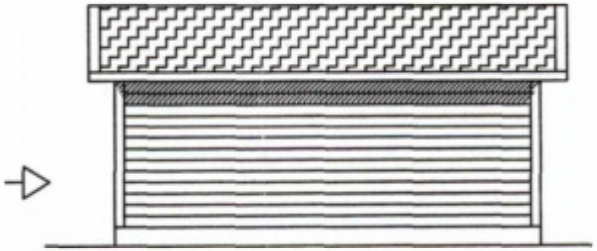


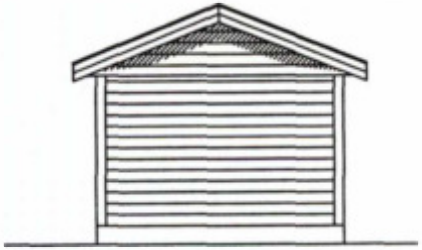
BINDINGSVERK 98mm.











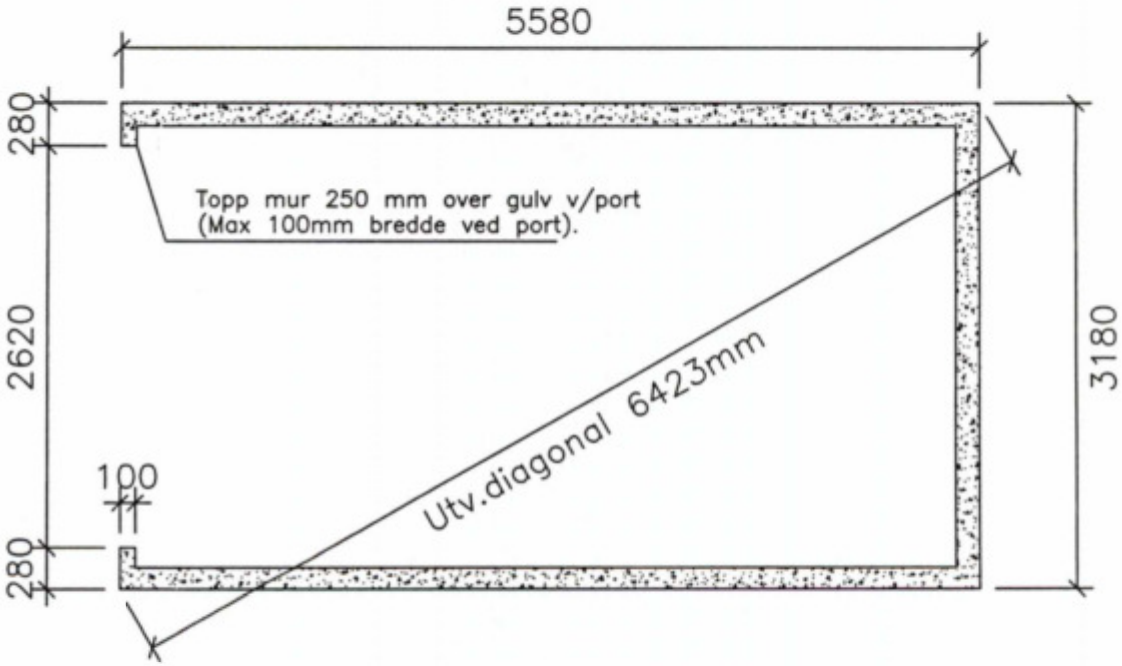
IGLAND GARASJEN	Byggherre: Terje Garpestad		
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD			Konstr/tegnet: FRH
Gnr: Bnr:		Ordrenr: 102024	Takvinkel: 22° / Dato: 11.11.05
A1	Målestokk: 1:100	Tlf :37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: 3256A1LiL

Tegningen er Igland Industrier AS sin eiendom .Må ikke brukes til annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre.Eventuelle erstatningssøksmål kan eller fremføres.

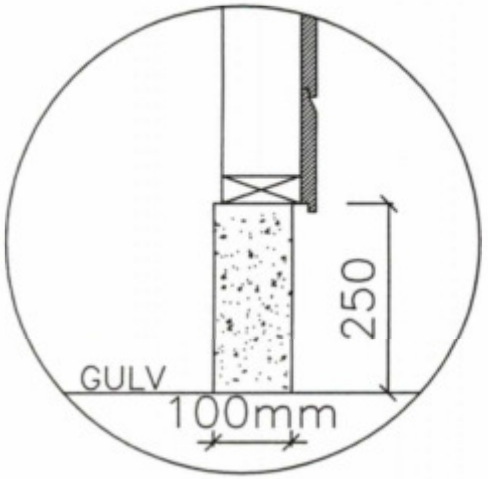
RINGMURSTEGNING:

Garasje med standard porthøyde 209 cm skal ha en ringmur med min. høyde 250 mm over ferdig gulv ved portåpning (normalt 1 skift Leca).
For garasjer med ekstra inngangsdør gjelder de samme krav til ringmurshøyde i åpningen - 250 mm over gulv.
Brukes Leca-blokk **må murens bredde i side- og bakvegg** være min. 150 mm for å gi stabilitet. Benyttes det støpt og armert ringmur i betong - kan bredden være 100 mm.
Innstikk mot portåpning og evt. mur for fremskutt front skal ha maks bredde 100 mm.
OBS!! Det må være min. 100 mm plass på baksiden av innstikk ved port for få montert port-skinnene.

Garasjer med annen porthøyde enn nevnt over - trenger normalt også høyere ringmur. Sjekk Leca håndbok og undersøk krav til dimensjonering og armering for å gi muren tilstrekkelig styrke og stabilitet.

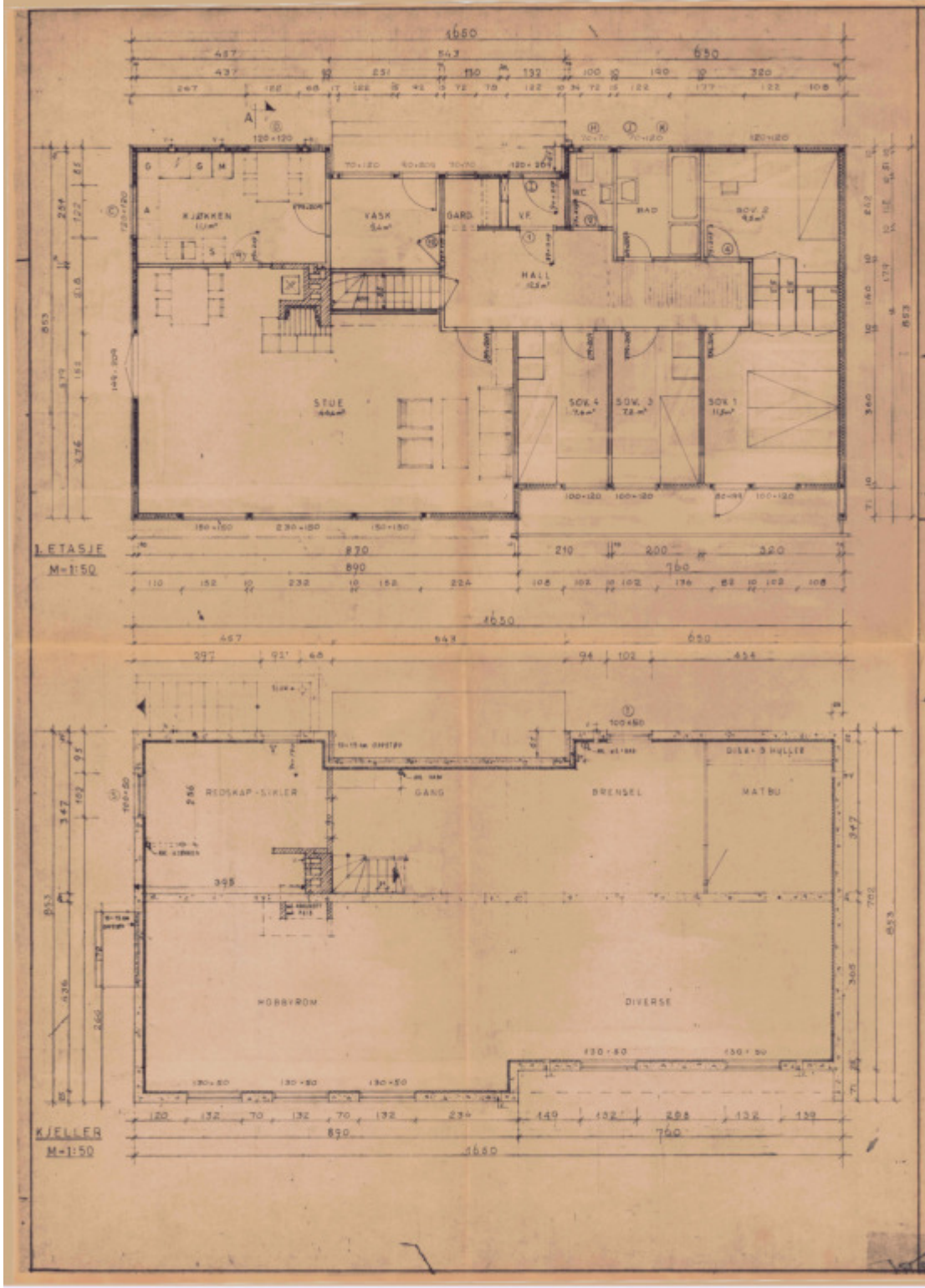


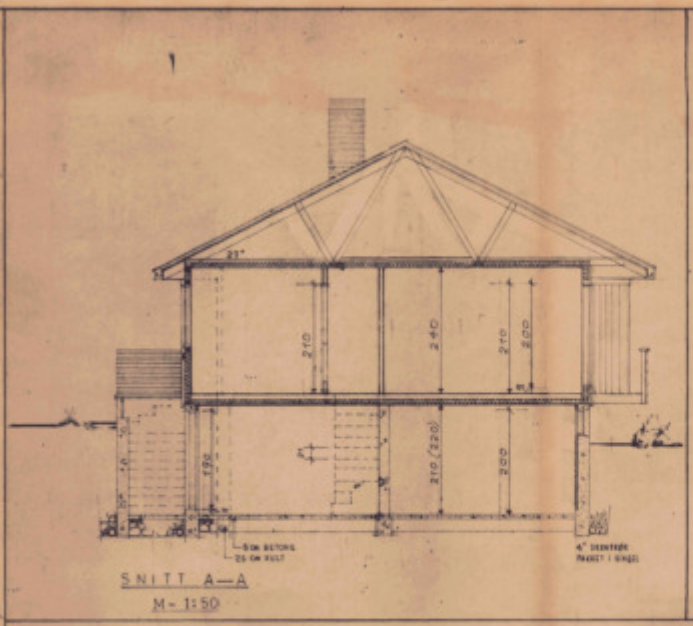
DETALJ AV MUR
VED PORT. 1:10



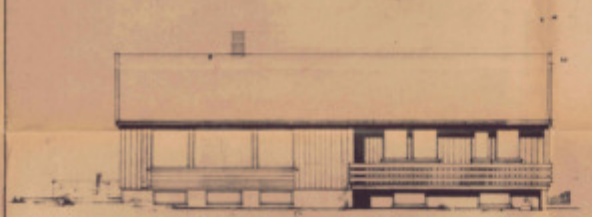
IGLAND GARASJEN		Byggherre: Terje Garpestad	
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD			Konstr/tegnet: FRH
Gnr: Bnr:		Ordrenr: 102024	Takvinkel: Dato: 11.11.05
A1	Målestokk: 1:50	Tlf :37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: 3256A1LiL

Tegningen er igland Industrier AS sin eiendom .Må ikke brukes til annet enn ved kjøp av igland Garasjen og må ikke overdras til andre.Eventuelle erstatningsøkemål kan eller fremføres.



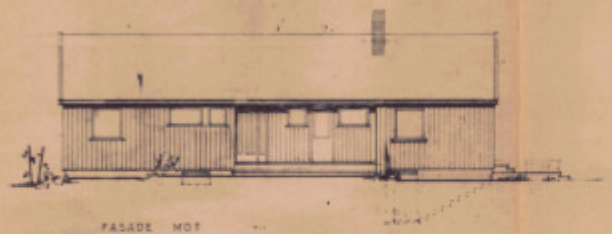








M=1:100

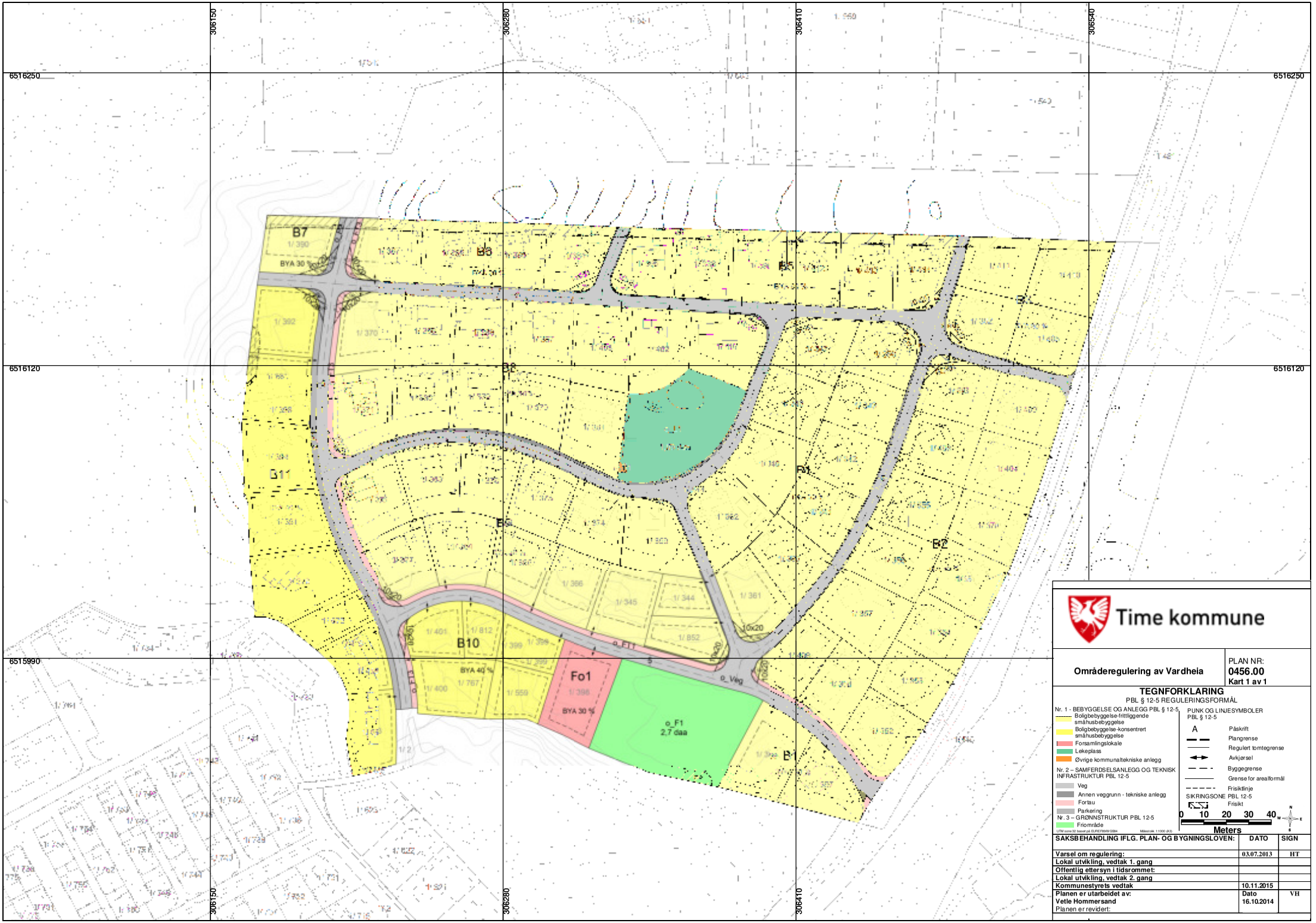




Godtatt av Byggerådet
den 24/6 1976 Saksnr 2245/76
Åke Dyb

17. 06. 76
1:100

BYGGH. TERJE GARPESTAD			
STED. Varhaug Bryne	1:50		
GNR. ENEBOLIG	1:100		
BRØDR. HETLAND	K—130—4+		



Time kommune

Områderegulering av Vardheia	PLAN NR: 0456.00 Kart 1 av 1

TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 REGULERINGSFORMÅL

Nr. 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5

- Boligbebyggelse-fritliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Forsamlingslokale
- Lekeplass
- Øvrige kommunaltekniske anlegg

Nr. 2 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL 12-5

- Veg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Fortau
- Parkering

Nr. 3 – GRØNNSTRUKTUR PBL 12-5

- Friområde

PUNK OG LINJESYMBOLER PBL § 12-5

- A Påskrift
- Plangrense
- Regulert tomtegrense
- Avkjørsel
- Byggegrense
- Grense for arealformål
- Frisiktlinje

SIKRINGSONE PBL 12-5

- Frisikt

0 10 20 30 40 Meters

UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84 Målestokk 1:1000 (A3)

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:	DATO	SIGN
Varsel om regulering:	03.07.2013	HT
Lokal utvikling, vedtak 1. gang		
Offentlig ettersyn i tidsrommet:		
Lokal utvikling, vedtak 2. gang		
Kommunestyrets vedtak	10.11.2015	
Planen er utarbeidet av: Vetle Hommersand	Dato 16.10.2014	VH
Planen er revidert:		

Time	Føresegner til: **OMRÅDEREGULERING AV VARDHEIA**	Plan nr. **0456.00**
	Vedtatt av Time kommunestyre den 10.11.2015	Arkivnr:

§. 1 Målsetting

1.1 Målsettinga med planen er å leggja til rette for einebustader og konsentrert småhusbusetnad. Planen erstattar plan 0002.00, regulering av Vardheia (vedtatt 21.08.1953).

§. 2 Busetnad og anlegg PBL § 12-5

2.1 Fortetting

2.1.1 Det opnast for fortetting og deling av eigedomar i B11 i form av konsentrert småhusbusetnad, tomannsbustader.

2.1.2 Fortettinga skal utførast etter ein bestemt struktur, som vist i vedlegget til planføresegnene «Kart over fortettingsstruktur».

2.2 Nybygg, tilbygg og påbygg

2.2.1 Det er tillate å føra opp nybygg, tilbygg og påbygg i alle delfelta.

2.2.2 Det skal førast opp einebustader i dei ulike felta utanom B10 og B11. Det er tillate med utleigeeining, men den skal vera underordna hovudhus og ikkje overskride 50 m^2. Det er tillate å føre opp nytt forsamlingshus i FO1.

2.3 Plassering av bustad

2.3.1 Oppføring av ny bustad eller tilbygg i B1, B2, B3 og B4 skal følgja eksisterande bygningsstruktur og liggja med hovudfasade i 45 graders vinkel mot Vardheivegen.

2.3.2 Oppføring av ny bustad eller tilbygg/garasje i dei resterande felta skal følgja eksisterande bygningsstruktur og liggja med framsida av fasaden i nord-sør retning.

2.4 Gesimshøgde

2.4.1 Gesimshøgde skal målast i forhold til ferdig planert gjennomsnittleg terreng. Tiltak skal vera tilpassa dei eksisterande forhallane så godt det er mogleg.

2.4.2 Gesimshøgde skal ikkje overgå 7,0 meter over planert terreng, og mønehøgde skal ikkje overgå 8,0 meter i felt B4, B5, B6 og B9.

2.4.3 Gesimshøgde skal ikkje overgå 8,0 meter over planert terreng og mønehøgde skal ikkje overgå 9,0 meter i dei resterende felta.

2.5 Garasje

2.5.1 Garasje kan oppførast med maksimal grunnflate på 50 m^2.

2.5.2 Garasje skal førast opp i treverk eller mur og harmonera med hovedbygning. Maksimal høgde ved saltak og pulttak 4,5 meter og 3,2 meter ved flatt tak.

2.5.3 1,5 meter i frå fortauskant og 1 meter i frå eigedomsgrensa.

2.6 Uthus/bod

2.6.1 Det er mogleg og føra opp 1 bod/uthus eller liknande bygg på maksimalt 10 m^2 inntil 3 meter høgt med saltak som har same vinkel som hovudhus.

2.6.2 Skal førast opp i treverk med unntak av drivhus, innanfor byggjegrensa.

2.7 Utforming av ny og endring av eksisterande busetnad

2.7.1 Ny bustad skal oppførast i material som mur eller tre.

2.7.2 Bustadene skal ha saltak og tiltaka skal tilpassast eksisterande busetnad.

2.7.3 Opne tekniske anlegg over tak er ikkje tillate. Dei skal vera ein del av bygningskroppen og liggja innanfor byggjegrenser og maksimalhøgder.

2.7.4 Nybygg skal skal ikkje avvika i frå stadens/områdets karakter. Med tilpassing meinast at plassering, storleik, materialbruk, detaljering, fargar og beplantning skal harmonere med eksisterande struktur og busetnad i området.

2.7.5 Den som byggjer nærmare enn 4 meter i frå eigedomsgrensa må ivareta krava om brannsikring.

2.8 Uteoppholdsareal for utleigeeining

2.8.1 For einebustader med utleigeeining er det krav om minimum 12 m^2 uteareal, som er tilknytt utleigeeininga og leigetakar skal disponere.

2.9 Øvrige kommunaltekniske anlegg

2.9.1 o_T1 er regulert til trafo

§. 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur PBL § 12-5

3.1.1 Parkering

3.1.2 Det skal vera minst 2 parkeringsplassar for kvar påbegynt 100 m^2 BRA.

3.1.3 For bueiningar over 100 m^2 skal det vera minimum 3 parkeringsplassar.

3.1.4 Det skal opparbeidast parkering langs B11 i Brynelunden i tråd med plankartet.

3.1.5 For einebustader med utleigeeining er det krav om ytterlegare 1 biloppstillingsplass pr. eining, som leigetakar skal disponere.

3.2 Frisikt

3.2.1 Innanfor frisiktsoner skal det vera fri sikt 0,5 meter over tilstøytande vegars nivå.

3.2.2 Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretningar tillates ikkje i frisiktsoner.

3.3 Fortau

3.3.1 Det skal opparbeidast fortau vest i planområdet i tråd med plankartet.

§. 4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift PBL § 12-5

4.1 Kulturminner

4.1.1 Sikringssone og vernesone:

Hensynssone H730

Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til "Hensynsone 11-8 d)- automatisk freda kulturminne". Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

Hensynssone H570

Alle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner § 3. Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller større anlegg innenfor området. Det forutsettes videre at evt. mindre installasjoner i området skal ha en god landskapstilpasning av hensyn til nærliggende automatisk freda kulturminner.

Bryne, den 16.10.2014

Revidert: 05.04.2016

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:
Svingen 3
Gnr. 1 Bnr. 406 i Time kommune

Oppdragsnummer:
310-25-0153

Meglerforetak: Jæren Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Stian Løge
Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 40 47 64 04
E-post: stian.loge@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