



HETLANDSGATA 77

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

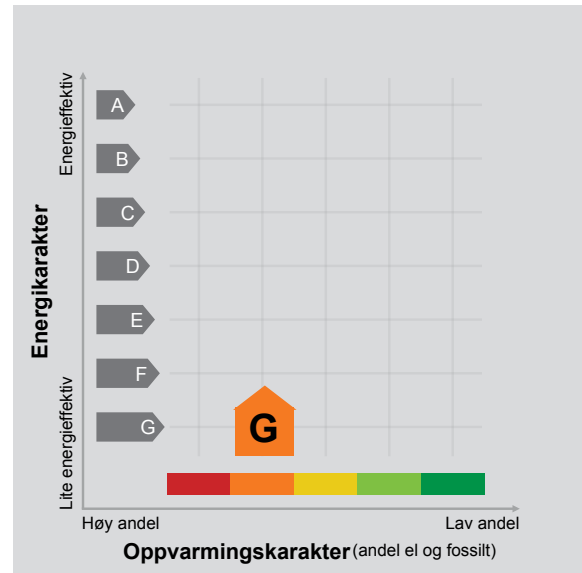
Energiattest
Tilstandsrapport
Egenerklærings skjema
Situasjonskart
VA-kart
Godkjente tegninger
Reguleringsplankart
Reguleringsbestemmelser
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Hetlandsgata 77
Postnummer	4344
Sted	BRYNE
Kommunenamn	Time
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	171755808
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-140600
Dato	26.06.2025



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

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

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

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

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

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



Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

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

Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

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

Gode energivanar

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

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

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

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

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

- **Etterisolering av kjellarvegg**
- **Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator**

- **Vask med fulle maskinar**
- **Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring**

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggsadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggjeår	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	179
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Der det ikkje er gjevne opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

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

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

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeordninga (bygningar).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellarvegg

Ein bør etterisolere kjellarveggen frå utsida for å sikre mot fukt. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjellaren er tørr, og at ein vel dei løysingane som er anbefalte.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskiljarar

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

Tiltak 4: Montering av tettingslister

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

Tiltak 5: Termografering og tettleiksprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Vask med fulle maskinar

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Vel kvitevarer med lågt forbruk

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Slå elektriske apparat heilt av

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

Tiltak 13: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i bustaden

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Tiltak utandørs

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

Tiltak 18: Spar straum på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av peisinnatts i open peis

I ein open peis (mura peis utan støypejernsinnatts og utan dører) er det berre 10-30 prosent av energiinnhaldet i veden som blir utnytta. Ved å montere ein lukka, reintbrennande eldstad (peisinnatts med tette dører) reduserer ein varmetapet, og energien i veden blir utnytta meir effektivt - opptil 75 prosent i verknadsgrad. I tillegg blir røykgassforureininga og utsleppa reduserte med inntil 90 prosent.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montering av automatikk på utelys

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Montering av urbrytar på motorvarmar

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utelys

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

TILSTANDSRAPPORT

Hetlandsgata 77

4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1958

BRA: 179 m²

BRA-i: 167 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

20

TG-3

7

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/32357>

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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

Oppsummering

Det registreres punktert glass i stue.
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det registreres råteskader i karmen på enkelte vindu.
Værslitte vindu og dører.
Flere vindu lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
Tegn etter kondens i karmen.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energi økonomisk synspunkt.
Utskifting av enkelte dører og vindu pga. råteskade/slitasje må påregnes.
Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en takteking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti og der hvor folk kan ferdes.
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

Kjellertrapp mangler rekkverk.
Lav høyde i kjellertrapp.
Innvendig trappeløp mangler håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres på kjellertrapp.
Håndløper på vegg for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Vaskekjeller

Oppsummering

Vaskekjeller fra byggeår
Det er ingen membraner i våtsoner.
Salt/kalkutslag på gulv og vegger.
Gammel støpejernsluk.
Rommet har kun naturlig avtrekk.
Utslagsvask lekker.
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Anbefalte tiltak

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Eldre bad

Vinylbelegg på gulv og tapet på vegger.

Innredning med nedfelt servant og badekar.

Det er ikke tilfredsstillende fall mot sulk.

Skjøt av belegg er ikke sveiset og er utett.

Belegg gå ikke ned bak klemring i sluk.

Tapet gliper i skjøter.

Rommet har ingen ventilasjon og bærer preg av kondensering i vindu og tak.

Det er foretatt fuktmåling i åpen vegg fra tilstøtende knekott bak badekar.

Resultat av fuktmåling viser ca. 10%

Anbefalte tiltak

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Diverse utvendig

Oppsummering

Kjellertrapp og trapp til terrasse mangler rekkverk.

Registrert "bom" i skifer i trinn på trapp til vindfang.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres.

Lokal utbedring av skifer.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Saltutslag i tak, vegg og gulv.

Riss/sprekker i dekke mot overliggende terrasse.

Sprekker i platting utenfor dører.

Råteskader i dører.

Grunnmur som for bolig.

Anbefalte tiltak

Oppgradering må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke etablert grunnmursplast.

Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.

Dreneringen er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år.

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

Det registres fall mot dør til garasje.

Tg 2 er satt pga. usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

For videre omtale se "rom under terreng"

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Enkelte riss/sprekker og stedvis noe avskalling av betong på grunnmur.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales lokal utbedring.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue.

Pga. bruk av isopor i vegg er fuktmåling foretatt i nedre del av panel. Det er påvist noe høyt fuktnivå i panel, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy fuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Resultat av fuktmåling viser 19% i panel.

Det er registrert typisk "kjellerlukt" som er en indikasjon på at fukt har satt seg i innvendige materialer og overflater.

Fukt/saltutslag på vegg ved kjellerdør.

Anbefalte tiltak

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

Plastisolasjon må fjernes ved oppgradering av rom.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Riss/sprekker i dekke og rekkverk. Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Rekkverket på terrasse er for lavt.

Rekkverket på takterrasse tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Terrasse er påført maling som tettesjikt.

Takterrasse er teknet med sinkplater.

Det registreres tegn etter lekkasjer på undersiden av konstruksjonen i garasje.

Avskalling av maling/tettesjikt på terrasse.

Det gjøres oppmerksom på at sinkteking utvider og trekker seg sammen etter påvirkning av temperatur og årstider. Det er spesielt lodding / skjøter i sinktekingen som er utsatt for uttetheter.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Etter en visuell kontroll i rom under takterrasse ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling.

Terrasse er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampspørre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tegn etter mus på loft.

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Det er ingen form for dampspørre (plastfolie) og isolasjon i himlinger mellom varmt rom og kaldt loft. Dette var ikke uvanlig på oppføringstidspunktet.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen i kott.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Plast/diffusjonssperre/isolasjon i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Treverket anbefales behandlet.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Anbefalte tiltak

Lokal utbedring må utføres.

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

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.

Det registreres noe svai/ nedbøy i yttertak, påregnelig normalt på denne type takkonstruksjon som er pålagt tung taktekking i senere tid.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i om forsterkning bør foretas.

Taktekking

Oppsummering

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

Sprekk i bly i overgang tak og vegg.

Anbefalte tiltak

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rommet i alle etasjer. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i kjeller og på loft, erfaringsmessig må det også påregnes noe aktivitet i sideliggende bygningsdeler som vegger og etasjeskillere.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Knirk i gulv bør forsøkes utbedret i forbindelse med skifte av overflater på gulv.
Treverk anbefales behandlet.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert
Det er rust i beslag rundt pipa.
Fukt/saltutslag på pipe loft, dette tyder på at pipen transporterer fukt. Stammer høyst sannsynlig fra før beslag ble montert.

Anbefalte tiltak

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. I følge eier skal det foretas feiing i nær fremtid.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte dører og laminat benkeplate. Noe bruksslitasje på de mest utsatte plasser.

Oppsummering av avtrekk

Ventilator er testet med papir og sug registres.
Tg 2 gis pga. alder.

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Anbefalte tiltak

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. I følge eier forekommer det bobling fra servant på toalettrom når vann tappes ut.

Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

Anbefalte tiltak

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger

Oppsummering

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

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

Stoppekran er plassert i vaskekjeller.

Anbefalte tiltak

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

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

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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/utskiftning.

Det er etablert en oljetank/tønne under trapp i kjeller.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av oljetank/ovn.

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.

Service på oljetankovn må foretas, evt. fjernes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonsløsningen bør oppgraderes.

Øvrig: Diverse innvendig

Oppsummering

Sprekk i pappet tak i stue.

Registrert vannmerker på vegg i kott og på vegg i gang 2 etg.

Innvendige dører i kjeller er generelt noe slitt i finer og låskasser, dette er påregnelig normalt når dørene er av en viss alder.

Anbefalte tiltak

Utbedring av nevnte forhold må påregnes.

Bygningsdeler med TG-IU

Støttemur

Oppsummering

Begrenset besiktet pga. vegetasjon.

Anbefalte tiltak

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur når forholdene ligger til rette.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Endring i rominndeling i alle etasjer i forhold til byggemeldt tegning.

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

Takhøyde i kjeller varierer mellom ca. 2,07m og 2,11m

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.6.2025

Rapportdato
27.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Reidun Taksdal Bjørnarå

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Leif Espeland

Telefon: 41215944

Firma: Jærtakst AS

Epost: leif@jaertakst.no

Adresse: Bedriftsvegen 2, 4353 KLEPP
STASJON

Egne premisser:

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Hetlandsgata 77, 4344 Bryne

Kommunenr: 1121

Gårdsnr: 19

Bruksnr: 43

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1958 - lht. Ambita

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført med grunnmur i betong (sparemur).

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel.

Saltak i tre som er tekket med glasert tegltakstein.

Takrenner og nedløp i plast.

Vinduer og dører med enkle og isolerglass.

Trebjelkelag mellom etasjer.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	66	54	12	0	0
1. etasje	61	61	0	0	0
2. etasje	52	52	0	0	0
Totalt m²	179	167	12	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	54	24	30	Gang og kjellerstue.	Verksted, vaskekjeller og 2 boder.
1. etasje	61	61	0	Vindfang, toalettrom, gang, kjøkken, stue og tv-stue.	
2. etasje	52	52	0	Gang, bad og 3 soverom.	
Totalt m²	167	137	30		

Kommentar til arealberegning

BRA-e (eksternt bruksareal) i kjeller er garasje.
TBA (terrasse- og balkongareal) er ikke oppmålt.

6. Hovedrapport

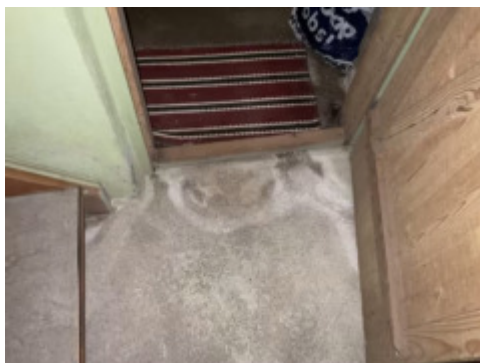
6.1 Drenering



Det er ikke etablert grunnmursplast.



Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater



Det registreres salt/kalkutslag på innvendig gulv.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Det er ikke etablert grunnmursplast. Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser. Dreneringen er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Det registres fall mot dør til garasje. Tg 2 er satt pga. usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. For videre omtale se "rom under terreng"

6.2 Grunnmur og fundament



Enkelte riss/sprekker og stedvis noe avskalling av betong på grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
Enkelte riss/sprekker og stedvis noe avskalling av betong på grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales lokal utbedring.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong/stein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	
TG-IU	
Begrenset besiktet pga. vegetasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur når forholdene ligger til rette.	

6.4 Rom under terreng



Resultat av fuktmåling viser 19% i panel.

Type rom under terreng	Delvis innredet
Kjelleren er innredet til boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjellerstue er innredet etter opprinnelig byggeår.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ikke kontrollerbart
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei



Fukt/saltutslag på vegg ved kjellerdør.

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue.
 Pga. bruk av isopor i vegg er fuktmåling foretatt i nedre del av panel. Det er påvist noe høyt fuktnivå i panel, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy fuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
 Resultat av fuktmåling viser 19% i panel.
 Det er registrert typisk "kjellerlukt" som er en indikasjon på at fukt har satt seg i innvendige materialer og overflater.
 Fukt/saltutslag på vegg ved kjellerdør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
 Plastisolasjon må fjernes ved oppgradering av rom.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Riss/sprekker i dekke og rekkverk.
 Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Rekkverk på terrasse er for lavt.



Riss/sprekker.



Type	Takterrasse, Terrasse
Det er etablert en terrasse på taket til garasjen og en takterrasse over inngang vindfang/toalettrom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Riss/sprekker i dekke og rekkverk. Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.
Rekkverk på terrasse er for lavt.
Rekkverket på takterrasse tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.
Terrasse er påført maling som tettesjikt.
Takterrasse er tekket med sinkplater.
Det registreres tegn etter lekkasjer på undersiden av konstruksjonen i garasje.
Avskalling av maling/tettesjikt på terrasse.
Det gjøres oppmerksom på at sinkteking utvider og trekker seg sammen etter påvirkning av temperatur og årstider. Det er spesielt loddning / skjøter i sinktekingen som er utsatt for utettheter.
Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Etter en visuell kontroll i rom under takterrasse ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling.
Terrasse er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampspørre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader.
Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.6 Vinduer og dører



Det registreres råteskader i karmen på enkelte vindu.



Flere vindu lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
Værslitte karmen.

Beskrivelse

Vinduer og dører med enkle og 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Noe utskifting er foretatt oppgjennom årene.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det registreres punktert glass i stue.
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det registreres råteskader i karmen på enkelte vindu.
Værslitte vindu og dører.
Flere vindu lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
Tegn etter kondens i karmen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energi økonomisk synspunkt.
Utskifting av enkelte dører og vindu pga. råteskade/slitasje må påregnes.
Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.



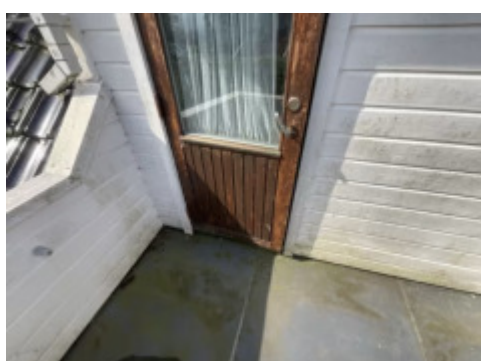
Værslitt dør.



Punkterte glass i stuevindu.



Tegn etter kondens.



Værslitt dør.

6.7 Yttervegger



Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning er skiftet på 3 sider ca. 1995	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	
<p>Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.</p>	

TG-2

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen i kott. Treverket anbefales behandlet.



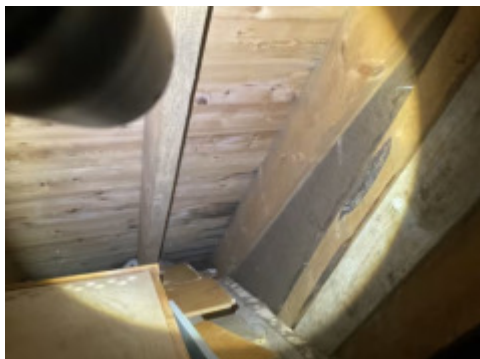
Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) og isolasjon i himlinger mellom varmt rom og kaldt loft.

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
<p>Tegn etter mus på loft. Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) og isolasjon i himlinger mellom varmt rom og kaldt loft. Dette var ikke uvanlig på oppføringstidspunktet. Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen i kott.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Lufting/ventilering bør forbedres. Plast/diffusjonssperre/isolasjon i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres. Treverket anbefales behandlet.</p>	

TG-2



Uisolert loftloftluke.



Det ble registrert misfarging i undertak som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

6.9 Renner og nedløp



Takrenner har punktvis lekkasjer.

Type	Plast
------	-------

Takrenner og nedløp av plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Takrenner og nedløp er høyst sannsynlig skiftet i forbindelse med ny taktekking.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
---	----

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Takrenner har punktvis lekkasjer.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokal utbedring må utføres.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.10 Takkonstruksjon



Det registreres noe svai/ nedbøy i yttertak, påregnelig normalt på denne type takkonstruksjon som er pålagt tung takteking i senere tid.

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

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Det registreres noe svai/ nedbøy i yttertak, påregnelig normalt på denne type takkonstruksjon som er pålagt tung takteking i senere tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i om forsterkning bør foretas.

6.11 Takteking



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

Type teking	Tegltakstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takteking ble skiftet ca. 1995	
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 tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking

TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekingen. Sprekk i bly i overgang tak og vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



Sprekk i bly i overgang tak og vegg.

6.12 Utstyr på tak



Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti og der hvor folk kan ferdes.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i kjeller og på loft, erfaringsmessig må det også påregnes noe aktivitet i sideliggende bygningsdeler som vegger og etasjeskillere.

Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det registreres stedvis knirk.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rommet i alle etasjer. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i kjeller og på loft, erfaringsmessig må det også påregnes noe aktivitet i sideliggende bygningsdeler som vegger og etasjeskillere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Knirk i gulv bør forsøkes utbedret i forbindelse med skifte av overflater på gulv.

Treverk anbefales behandlet.

6.14 Ildsted/Skorstein



Det er rust i beslag rundt pipa.



Fukt/saltutslag på pipe loft, dette tyder på at pipen transporterer fukt.

Type pipe	Tegl
Utvendig påmontert beslag.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis
Åpen peis i kjeller og parafinovn i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Det er rust i beslag rundt pipa. Fukt/saltutslag på pipe loft, dette tyder på at pipen transporterer fukt. Stammer høyst sannsynlig fra før beslag ble montert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal). Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. I følge eier skal det foretas feiing i nær fremtid.

6.15 Kjøkken



Kjøkkeninnredning

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med profilerte dører og laminat benkeplate. Noe bruksslitasje på de mest utsatte plasser.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over kokesone.	



Noe bruksslitasje på de mest utsatte plasser.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Ventilator er testet med papir og sug registres.
Tg 2 gis pga. alder.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Endring i rominndeling i alle etasjer i forhold til byggemeldt tegning.

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

Det er ikke noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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

Ja

Takhøyde i kjeller varierer mellom ca. 2,07m og 2,11m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.17 Toalettrom



Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Naturlig avtrekk med spalte ventil i vindu.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

6.18 Trapp



Kjellertrapp mangler rekkverk.
Lav høyde i kjellertrapp.

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen/lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-3

Kjellertrapp mangler rekkverk.
Lav høyde i kjellertrapp.
Innvendig trappeløp mangler håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres på kjellertrapp.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.19 Avløpsrør



Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. I følge eier forekommer det bobling fra servant på toalettrom når vann tappes ut.
Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak.
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.20 Vannledninger



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Stoppekran er plassert i vaskekjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.21 Elektrisk

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

Selger har fremlagt samsvarserklæring fra 2021 for retting av avvik etter kontroll av Lyse.

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

6.22 Varmesentral



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 etablert en oljetank/tønne under trapp i kjeller.

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe luft til luft fra 2008.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Sist service er gjennomført 2024	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Eget tankrom
Er det pålegg om sanering?	Nei
Har oljetank lekkasjesikring?	Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Forventet levetid på en varmpumpe 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 etablert en oljetank/tønne under trapp i kjeller. Det finnes ingen dokumentasjon på service av oljetank/ovn.

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.

Service på oljetankovn må foretas, evt. fjernes.

6.23 Varmtvannsbereder



Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Plassering bereder

Vaskekjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Antatt ca. 2000

Størrelse

Ca. 200 liter

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?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonsløsningen bør oppgraderes.

6.25 Våtrom: Vaskekjeller



Vaskekjeller



Det er ingen membraner i våtsoner.
Salt/kalkutslag på gulv og vegger.



Rommet har kun naturlig avtrekk.

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

Vaskekjeller fra byggeår
Det er ingen membraner i våtsoner.
Salt/kalkutslag på gulv og vegger.
Gammel støpejernsluk.
Rommet har kun naturlig avtrekk.
Utslagsvask lekker.
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Anbefalte tiltak

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.26 Våtrom: Bad



Bad

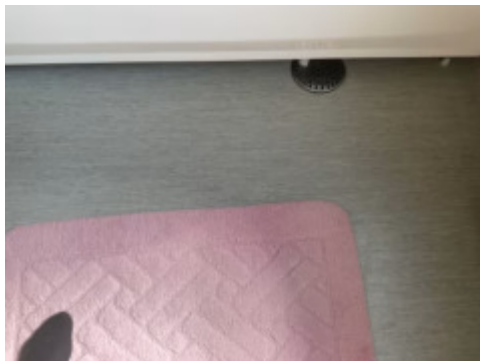
Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

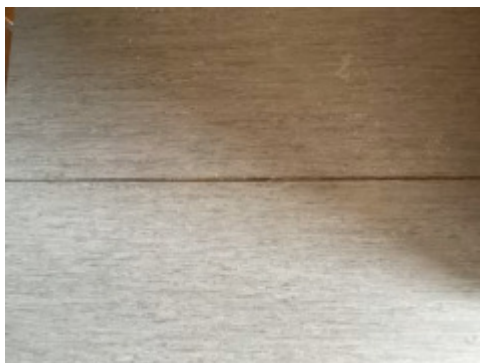
Nei



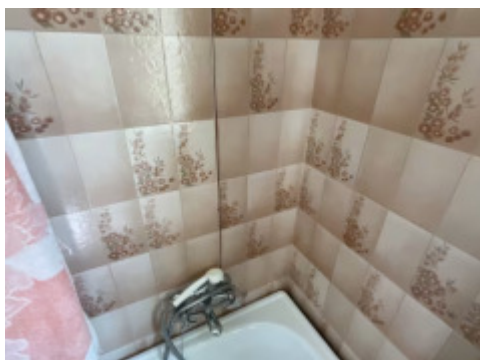
Det er ikke tilfredsstillende fall mot sulk.



Belegg går ikke ned bak klemring i sluk.



Skjøt av belegg er ikke sveiset og er utett.



Tapet gliper i skjøter.

Oppsummering av våtrom

TG-3

Eldre bad

Vinylbelegg på gulv og tapet på vegger.

Innredning med nedfelt servant og badekar.

Det er ikke tilfredsstillende fall mot sulk.

Skjøt av belegg er ikke sveiset og er utett.

Belegg går ikke ned bak klemring i sluk.

Tapet gliper i skjøter.

Rommet har ingen ventilasjon og bærer preg av kondensering i vindu og tak.

Det er foretatt fuktmåling i åpen vegg fra tilstøtende knekott bak badekar.

Resultat av fuktmåling viser ca. 10%

Anbefalte tiltak

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



Rommet har ingen ventilasjon og bærer preg av kondensering i vindu og tak.



Resultat av fuktmåling viser ca. 10%

6.27 Øvrig: Diverse utvendig



Kjellertrapp mangler rekkverk.



Registrert "bom" i skifer i trinn på trapp til vindfang.

Beskrivelse

Utvendig trapper.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Kjellertrapp og trapp til terrasse mangler rekkverk.
Registrert "bom" i skifer i trinn på trapp til vindfang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres.
Lokal utbedring av skifer.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Trapp til terrasse mangler rekkverk.

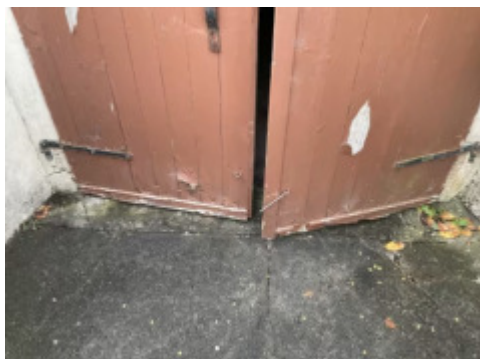
6.28 Øvrig: Garasje



Saltutslag i tak, vegg og gulv.



Sprekker i platting utenfor dører.



Råteskader i dører.

Beskrivelse

Overflater og dører.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Saltutslag i tak, vegg og gulv.
Riss/sprekker i dekke mot overliggende terrasse.
Sprekker i platting utenfor dører.
Råteskader i dører.
Grunnmur som for bolig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.29 Øvrig: Diverse innvendig



Sprekk i pappet tak i stue.



Registrert vannmerker på vegg i kott og på vegg i gang 2 etg.



Registrert vannmerker på vegg i kott 2 etg.

Beskrivelse

Overflater og dører.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Sprekk i pappet tak i stue.
Registrert vannmerker på vegg i kott og på vegg i gang 2 etg.
Innvendige dører i kjeller er generelt noe slitt i finer og låskasser, dette er påregnelig normalt når dørene er av en viss alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av nevnte forhold må påregnes.

6.30 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant



EGENERKLÆRINGSS
KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Jæren (WM)	
Oppdragsnr.	
310250173	
Selger 1 navn	
Reidun Taksdal Bjørmarå	
Gateadresse	
Hetlandsgata 77	
Poststed	Postnr
Bryne	4344
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	8645541

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Bad: Skjøter i golvbelegg er ikkje sveisa (badet er frå ca.1970-talet). Kondensmerker i tak p.g.a. dårleg ventilasjon. Ikkje montert avtrekksvifte. Blandebatteri ved badekar lekker. Liten lekkasje i vasslås under vaskeservant. Rørleggerfirma er bestilt og reparerer dette 10.juni. Vaskerom kjeller: Litt saltutfelling på murvegger. Utslagsvask lekker. Kjellerluket.

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Spyling og inspeksjon i april 2024 sidan vi hadde problem med avløpet frå vaskeservant og badekar. Kloakkledninga frå bustadhuset er kobla til ny privat kloakkledning, som går til kommunal ledning.

Arbeid utført av

Loftheim renovasjon, Grava AS

Filer

[Loftheim 1.pdf](#)

[Grava AS.pdf](#)

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vi kjenner ikkje til dreneringa eller at det har vore noko fuktinnsig i kjeller. Men det er noko saltutfelling på veggene og kjellerluket. Etter rydding i kjeller dukka det opp fuktmerke i eine hjørnet/veggen i redskapsboden og eit lite i matbua.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Terrasse/garasje:Golvet på terrassen er av betong. Terassegolvet er også taket i garasjen under. Her er det fleire sprekker og lekkasje ned i garasjen. Det er også saltutfelling på vegg i garasje. Biter av støypen i fronten av terrassen/garasjen har falle av. Sprekk i verandatrapp er tetta med silikon. Hustaket vart skifta ca.1995. Ved sikringsskapet i andre etasje, er det fuktmerke etter lekkasje frå taket FØR dette blei skifta. Mot sør er det noko avskaling av maling på grunnmur. Utvendig platting mot garasje har fleire sprekker.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vi kjenner ikkje til problem med ildsted/skorstein, men det har ikkje vore gjennomført tilsyn frå brannvesenet dei 2 siste åra. I stova står ein gammal parafinomn som ikkje har vore i bruk på lenge. Varmepumpe vart innstallert ca.2005. Peisen i kjellerstova er heller ikkje i bruk.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Takpappen i den innerste stova har ein sprekk. 2 av dei 3 minste vinduene i sprossevinduet i same stove er punktera. Døra inn til matbua kan ikkje lukkast. Dørkarmen tar imot.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det var maur på terrassen for nokre år sidan, men dette er ikkje noko problem nå. Det er skrukettroll i kjeller, vindfang og i hageområdet rundt huset. Vi har registrert litt morr i tak i kjeller og i trappeoppgang frå kjeller til 1.etg. Det er utvendig råteskade nederst i 2 kjellervindu mot nord (i vaskerom og matbu)

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kontroll av det elektriske anlegget i 2021

Filer

[El. kontroll.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byggmester la nytt tak på huset og skifta kledning på 3 vegger. Dette skjedde ca.1995. Egeninnsats på terrassegolv:Forsøk på tetting av sprekker og maling.

Arbeid utført av

Byggmester Anders Serigstad

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

I henhold til vedtatt reguleringsplan frå 13.03.1990, har eigedomen byggegrense mot Eivindsholstjørna. Jfr. reguleringsplankartet.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det føreligg ei erklæring datert 10.juli 1969 der dåverande eigar av eigedomen har godkjent at ei privat vatn og avløpsledning (denne gjeld 3 naboegedomar i sør) krysser eigedomen. Begge ledningane gjekk tidlegare i skråninga nedforbi huset. Kloakkledninga vart hausten 2024 flytta til plenen rett nedforbi skråninga i samband med rehabilitering. Vannledninga ligg framleis i skråninga.

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

Målingen er utført med sporfilm med filter i henhold til metodebeskrivelse fra Statens Strålskyddsinstitut Sverige.

21.1 Radonmåling

År

2001

Verdi

Stue 1.etasje mindre enn 40 Soverom 2.etasje mindre enn 30

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det føreligg ei erklæring datert 10.juli 1969 der dåverande eigar av eigedomen har godkjent at ei privat vatn og avløpsledning (dette gjeld 3 naboeigedomar i sør) krysser eigdomen. Begge ledningane gjekk tidlegare i skråninga nedforbi huset. Kloakkledninga vart hausten 2024 flytta til plenen rett nedforbi skråninga i samband med rehabilitering. Vannledninga ligg framleis i skråninga.

Tilleggskommentar

Toalettet i 1. etasje: Periodevis har vi opplevd bobling i vasken på toalettet. Samtidig har vatnet i toalettet stige litt når vi har trekt ned. Kloakkledningen fra toalettet er i betong og er fra når huset vart bygd i 1958/59. Det er ikke lufting av kloakk over tak i bustaden ettersom vi kan sjå. Entreen ved hovedinngangsdøra: Problemer med at kjellerlukt trekker opp fra potetkjelleren og opp i entreen. Nytt kjøkken i ca. 1990 i heiltre.

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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














































- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidun Bjørnarå	7439f774297ddc7aef0bd 14031aede6bf658c877	13.06.2025 15:14:58 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

SITUASJONSKART

Tegnforklaring

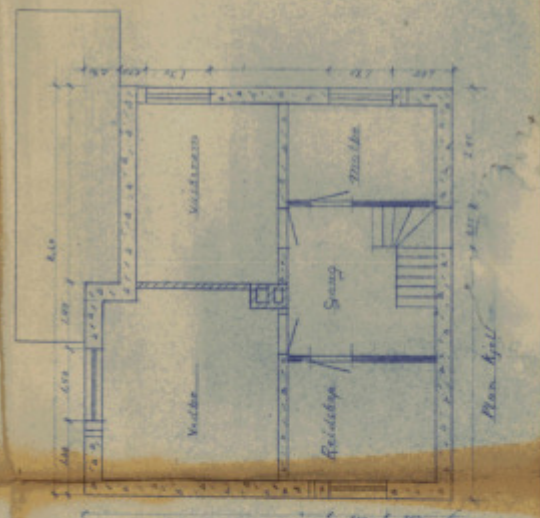
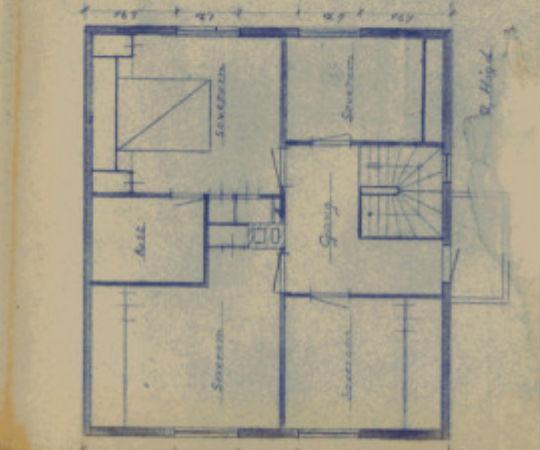
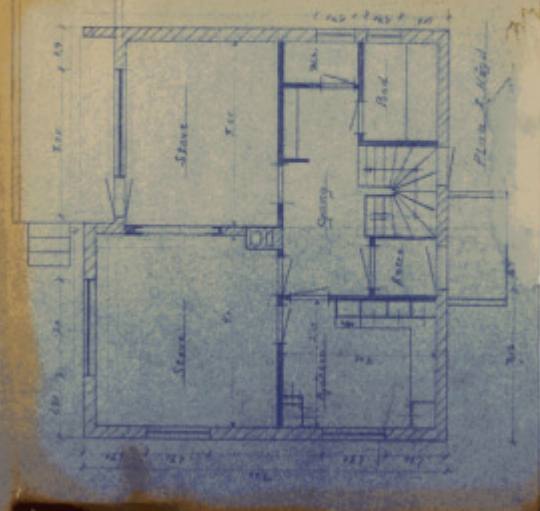
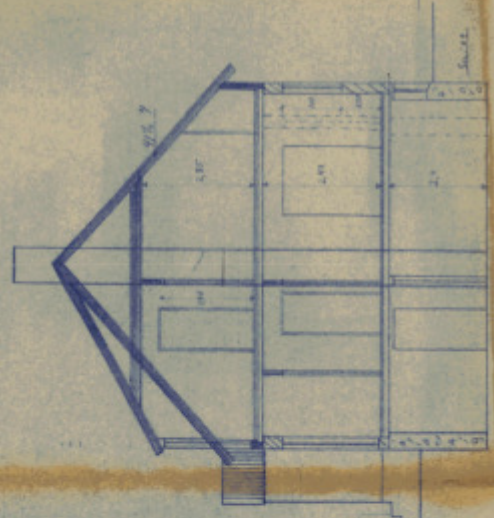
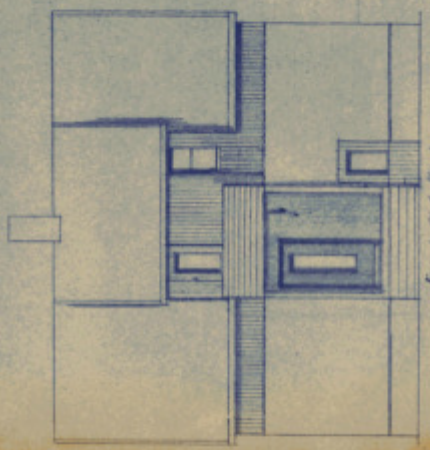
Matrikkelnummer		MatrikkelnummermedSnr		Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.		Hekk		• Gatelys (belysningspunkt)
 Mast		Trase		Teiggrensepunkt
 Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)		Teiggrense nøyaktighet (14 - 30 cm)		Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
 Teiggrense generert		Teiggrense fiktiv		Steingjerde
 Gjerde		Frittstående mur		Loddrett mur
 Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
 Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
 Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
 Vegbom		Vegdekkekant		Flytebrygge
 Trapp		Andre tiltak		Byggetiltak
 Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
 Garasje og uthus		Eiendom		Gang- og sykkelveg
 Veg		Innsjøkant		Innsjø
 Toppunkt		Forsenkingskurve		Høydekurve
 Lekeplass		Bebyggd område		Annet



VA-KART



GODKJENTE
TEGNINGER



Approved: *[Signature]*
1878
10/20/78
H. P. 1878



REGULERINGSPLANK
ART



REVISJONAR: div. justeringar på 2/54, just. grense 5/34 09/10 D/W S/S/A

- PL. F 25 REGULERINGSFORNEMLING**
- 1. BYGGEOMRÅDER**
 - Bustader
 - 2. LANDBRUKSOMRÅDER**
 - Grøntland
 - 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**
 - Kjørveg
 - Gang- og sykkelveg/Porter
 - 4. FRIOMRÅDER**
 - Park - leikeplass
 - Tursti: Bredder 0,80 - 2,50 m
 - Isterni stl. Bredder > 0,80 m
 - Budstrand: Sandbitt med maks. fall 1:7 til 1,50 m djupn.
 - 5. ØPSTALOMRÅDER**
 - Ellerovervorne - Cepianting, Vegetasjon som skal vernast, og skal ikkje fjernast.
 - 6. FELLESOMRÅDER**
 - Felles avkjørsel
 - Felles anlegg/lekeplass/parkering
- STREKESYMBOL**
- Approssering av planene
 - Grense for reguleringsstedeakt
 - Eggesgrense
 - Turtegnisse
 - Dalutvarende eigedomsgrænse som skal utpål
 - Trasélinje
 - Søntelinje regulert veg
 - Omris av planlagde bygg
 - Omris av eksisterande bygg som inngår i planen
 - Vann
 - Vegetasjon som skal vernast
 - Innlagt tre som skal vernast
- Kvadrattema: 1 m
 MÅLSTOKK: 1:500
 25 METER

REGULERINGSPLAN-UTDRAG MED REGULERINGSFORNEMLING FOR:

"SOLHEIM" gnr 19 bnr 15 m.f.l.
 gnr 11 bnr 8 m.f.l.

115

SARSKHANDLING I P.L.G. BYSATSLOVA:

1. grunnbehandling i byggesaksrådet	Sak 292/89	04.11.89
2. utlappning til offentlig ettersett i saks 24.10-24.11.89	Sak 30/90	17.01.90
3. utlappning i byggesaksrådet	Sak 30/90	17.01.90
utlapp til kommunestyret		

SARSKHANDLING I P.L.G. BYSATSLOVA: PLAN NR. 115 DATO: 18.08.89 JUSTERT 25.05.89

TIME KOMMUNE TEKNISK ETAT



REGULERINGSBESTE
MMELSER

REGULERINGSPLAN 115 + 116 + 116A

REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR SOLHEIM, BRYNE

BUSTADOMRÅDA

- § 1. Tomtene skal nyttast til bustadformål. Bygningsrådet kan i særlege høve, og dersom det ikkje fører til vesentlege ulemper for omkringliggende bustader, godkjenna mindre verksemder knytta til bustadene.
- § 2. Bygningar kan oppførast i inntil 2 etasjer. Kor terrenget ligg til rette for det kan det godkjennast sokkeletasje. Bygningar med sokkeletasje kan bare ha 1 etasje (1 + u).
- § 3. Gesimshøgda skal ikkje overstiga 4.0 m for 1 etasjes og 5.5 m for 2 etasjes bygning. Gesimshøgda skal målast frå planert terreng til skjæring mellom takflate og vegflate.
- § 4. Bygningar skal ha skråtak (saltak, pulttak). Takvinkelen skal vera mellom 22° og 45°. Bygningar i same husgruppe/felt skal ha lik takvinkel.

TOMTEUTNYTTING

- § 5. For felt A1 – A5
kan kvar tomt utnyttast med inntil 20 % av sitt nettoareal
- For felt B1 – B3
kan kvar tomt utbyggast med inntil 30 % av sitt nettoareal
- Tomt C1 – C5
kan utbyggast med inntil 15 % av sitt nettoareal.
Garasjen kjen i tillegg.

FRIOMRÅDA

- § 6. Friområda kan nyttast til rekreasjon, leik, idrett, turveggar o.l. Bygningsrådet kan godkjenna bygningar i friområda dersom dei har direkte tilknytning til desse formåla.
- § 7. Strandsona i tjødna skal sikrast mot drukningsulykker ved utfylling i strandsona og/eller fysiske stengsler. Andre utfyllingar enn dette, og det som framgår av plankartet er ikkje tillatt.

JORDBRUK

- § 8. Områda skal nyttast til jordbruksproduksjon. Det skal så langt som råd tas omsyn til vern av eksisterande vegetasjon/leplanting.

SPEIALOMRÅDA

- § 9. Innafor spesialområda skal eksisterande vegetasjon vernast og skjøttast, eventuelt supplerast med nyplanting av eigna plantearter.

TRAFIKKOMRÅDA

- § 10. Det skal utarbeidast eigen gatebruksplan for trafikkareala.
- § 11. I områder mellom frisiktslinje og vegkant skal det vera fri sikt i ei høgd av 0.5 m over dei tilgrensande vegars plan.
- § 12. Utkjøring frå garasje og biloppstillingsplassar skal utformast slik at det gir tilfredsstillande siktilhøve.

ÅLMENT

- § 13. Før bygningsrådet godkjenner utbygging av ei eller fleire tomter, skal det føreligga godkjend busetnadsplan for vedkomande felt eller for heile området.

Utanom dei tilhøva som er fastlagde i reguleringsplanen, skal busetnadsplanen m.a. gjera greie for følgande tilhøve:

- Avkjøring/biloppstilling
- Atkomst til bustad
- Carport-/garasjeplassering
- Mønehøgd, møneretning, etasjetal, kotehøgd på topp grunnmurar.
- Opparbeiding av tomta med terrengforming, avskjerming, inngjerding, m.m.
- Skjermplanting/leplanting
- Opparbeiding av friområder og leikeplassar
- Gatebruksplan (jfr. § 9)

- § 14 Det skal gjennom form-, farge- og materialval leggst vekt på å tilpasse utbygginga/bygningane til den karakteristiske landskapsforma.
- § 15 Gjennom vern av eksisterande vegetasjon, og ved nyplanting, skal det leggst vekt på å oppnå eit lunt lokalklima.
- § 16 Verdifulle steingardar og vegetasjon avmerka på plankartet skal vernast.
- § 17 Det er ikkje tillatt ved private servituttar å etablera forhold som strider mot desse reguleringsføresegnene.
- § 18 Unntak frå desse føresegnene kan, kor særlege grunnar talar for det, tillatast av bygningsrådet innafor rammen av bygningslova og bygningsvedtektene for Time kommune.

Time kommune, teknisk etat 18.08.89

Godkjend(e) av Time kommunestyre 13.03.1990, sak 30/90.



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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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.

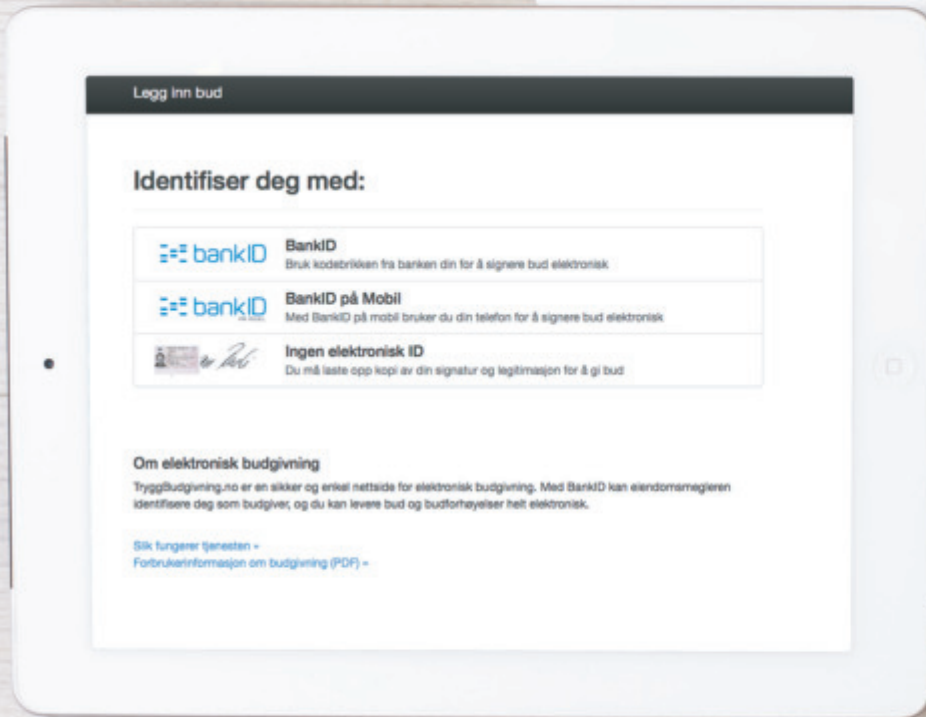
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

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 budforhøvelser 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 / budforhøvelser 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 budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Hetlandsgata 77
Gnr. 19 Bnr. 43 i Time kommune
Oppdragsnummer:
310-25-0173

Meglerforetak: Jæren Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Marius Time Vaaland
Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 90 18 52 60
E-post: mariustime.vaaland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater



Notater

