PRIVATMEGLEREN
JÆREN

# TORGGATA 10

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Kulturmiljøplanen

Kommuneplankart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Torggata 10
# 4340 BRYNE

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Enebolig |
| Byggeår: | 1910 |
| Enebolig BRA: | 295 $m^2$ |
| Enebolig BRA-i: | 295 $m^2$ |
| Sum alle bygg BRA: | 431 $m^2$ |
| Sum alle bygg BRA-i: | 295 $m^2$ |
| Rapportdato: | 17.8.2026 (Gyldig til 17.8.2027) |

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 11 | 26 | 6 | 1 |



Sindre Serigstad
Bygningssakkyndig
Jærtakst AS

sindre@jaertakst.no
91848497

# 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

## Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Terrengforhold | - flatt terreng eller fall inn mot boligen<br>- ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning |
| Ildsted/Skorstein innvendig i boligen | - Teglsteinspipen er helt eller delvis innkledd |
| Våtrom: Bad 1 loft - Overflate gulv | - utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen(TG2) - ujevnt fall med fare for vannansamling(TG2) - lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall(TG3) |
| Våtrom: Bad 1 loft - Membran, tettesjikt og sluk | - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør(TG2) - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone(TG2) - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader(TG3) |
| Våtrom: Bad 2 loft - Membran, tettesjikt og sluk | - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør(TG2) - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader(TG3) |
| Garasje loft | Utvendige bygningsdeler tilhørende garasjeloftet er vurdert ved en enkel, visuell befaring. Tilstand og vedlikeholdsnivå fremstår i hovedsak å være på samme nivå som for boligen.<br>Vinduer har tydelige tegn til fuktbelastning som følge av kondensering og inndrev av vann, spesielt takvinduer, takvindu ved kjøkken har også brest i glass.<br><br>Bad/vaskerom:<br>Det er flere sprekker og skader på gulvfliser. Sprekker og skader i gulvflisene kan skyldes bevegelser eller utilstrekkelig stabilitet i underlaget, belastning eller tidligere mekanisk påvirkning.<br>Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Siden sluket ikke er tilgjengelig og tettesjiktet er ukjent, kan utførelsen og funksjonen til badets vanntette sjikt ikke vurderes.<br>Eventuell membran/tettesjikt er ukjent og ikke påvist.<br>Det er drypplekkasje fra kupling til dusjkabinettet. Drypplekkasjen skyldes utetthet ved koblingen til dusjkabinettet.<br>Det er foretatt hulltaking uten å påvise fukt. Hulltakingen gir kun informasjon om området ved kontrollpunktet og utelukker ikke fukt eller skader andre steder i konstruksjonen.<br><br>Kjøkken:<br>Kjøkkeninnredningen har slitasje på utsatte steder. Det er registrert en drypplekkasje fra et rør under kjøkkenvasken. Drypplekkasjen kan skyldes |

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| | en utett kobling eller annen utetthet i røropplegget under vasken. Nøyaktig lekkasjepunkt og årsak bør avklares ved nærmere kontroll. |

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Fuktsikring og drenering | - punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling<br>-Alder |
| Rom under terreng | - forhøyet fuktverdi i konstruksjonen<br>- salt/kalkutsalg på murflater |
| Balkong, terrasse, platting | - nedbrytning/slitasje treverk<br>- Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt |
| Vinduer og dører | - uttørkede kittfalser og malingsavskalling<br>- værslitte karmer med behov for vedlikehold<br>- eldre enn 35 år med usikker levetid |
| Yttervegg og fasade | - malingsavskalling på fasade<br>- spredte råteskader i kledningen<br>- ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning<br>-store åpninger i musebånd |
| Renner og nedløp | - rust eller korrosjon<br>- smålekkasjer/bulker |
| Skorstein over tak | - avskalling i puss<br>- riss eller sprekker i skorstein |
| Takkonstruksjon og loft | - lokal nedbøyning i konstruksjonen<br>- observert spor etter skadedyr<br>- observert spor etter fuktkrevende insekt |
| Taktekking | - rust på beslag<br>- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon |
| Etasjeskille og gulv på grunn | -skjevheter og nivåforskjeller |
| Toalettrom: 1. etasje | -naturlig ventilasjon |
| Avløpsrør | - kloakk ikke luftet over tak<br>- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon |
| Vannledninger | - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon |
| Skadedyr og fuktkrevende insekter | - Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter<br>- det er registrert spor etter gnagere |
| Ventilasjon | -naturlig ventilasjon |
| Våtrom: Vaskerom kjeller - Overflate gulv | - motfall på deler av gulv |
| Våtrom: Vaskerom kjeller - Membran, tettesjikt og sluk | - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon |

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Våtrom: Vaskerom kjeller - Dokumentasjon | - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt |
| Våtrom: Bad 1 loft - Overflate vegg/himling | - riss/sprekker i flis - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge |
| Våtrom: Bad 1 loft - Ventilasjon | -naturlig ventilasjon |
| Våtrom: Bad 1 loft - Dokumentasjon | - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt |
| Våtrom: Bad 2 loft - Overflate gulv | - utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen - lite fall i dusjsonen og utenfor dusjsonen. Det er risiko for at vann renner utenfor dusjsone og blir stående. |
| Våtrom: Bad 2 loft - Ventilasjon | -naturlig ventilasjon |
| Våtrom: Bad 2 loft - Dokumentasjon | - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt |
| Kjølerom | Rom ikke oppbygd som rom-i-rom. |
| Innvendige overflater og dører | Det er registrert skjevheter i deler av konstruksjonen. I en bygning fra denne perioden må skjevheter og ujevnheter påregnes. Det er ikke dokumentert om skjevhetene har vært stabile over tid eller om de er under utvikling. Skjevhetene kan skyldes opprinnelig byggemåte, naturlige bevegelser, setninger og deformasjoner som har oppstått gjennom bygningens levetid. Eldre konstruksjoner er normalt ikke utført med samme krav til retning, toleranser og stivhet som nyere bygninger. Det kan likevel ikke utelukkes at enkelte skjevheter skyldes svekkelser, tidligere ombygginger eller belastninger på konstruksjonen. |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Våtrom: Vaskerom kjeller - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) | -Vaskerom uten bruksvannutsatt sone |

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Boligen er av eldre dato, og opprinnelige bygningstegninger foreligger ikke. Det foreligger enkelte tegninger fra 1992, men disse inneholder ikke rombetegnelser. Det er derfor begrenset grunnlag for å sammenholde dagens planløsning og bruk av rommene med godkjent situasjon. Vurderingen av rommenes bruk og lovlighet er derfor begrenset, og rapporten dokumenterer ikke at dagens planløsning eller bruk er offentlig godkjent.

Garasjen har parkering i underetasjen, mens loftsetasjen er innredet med blant annet bad, kjøkken og stue. Garasjen er ikke tilstandsvurdert i sin helhet etter NS 3600. Undersøkelsen er begrenset til kjøkken, bad og eventuelle åpenbare avvik som var synlige ved befaringen. Bygningens øvrige konstruksjoner, herunder fundamentering, bæresystem, etasjeskille, tak, yttervegger, brannskille, ventilasjon, fuktsikring og tekniske installasjoner, er ikke nærmere vurdert. Det kan derfor foreligge skjulte avvik eller behov for tiltak som ikke er avdekket eller omtalt i rapporten. Innredning av loft til rom med bad, kjøkken og stue kan være søknadspliktig og kan utløse krav til blant annet godkjent bruk, rømningsvei, dagslys, romhøyde, ventilasjon, brannsikkerhet og konstruksjonssikkerhet. Det er ikke avklart om loftsetasjen er godkjent for den aktuelle bruken, og kjøper bør undersøke godkjente tegninger og byggesaksopplysninger hos kommunen. Det er inntegnet baderom og kjøkkeninnredning på tegninger som gjelder garasjeloft og disse rom anses som godkjent til bruken.

Uthuset er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert. Oppmålingen innebærer ikke en vurdering av bygningens konstruksjoner, tekniske tilstand, sikkerhet eller eventuelle behov for tiltak. Det kan derfor foreligge synlige eller skjulte avvik som ikke er registrert eller omtalt i rapporten. Kjøper må selv undersøke uthuset nærmere eller innhente en særskilt tilstandsvurdering dersom bygningens tilstand har betydning for kjøpet.

Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det mangler ferdigattest/brukstillatelse grunnet alder.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Vinduer i boligen tilfredsstiller ikke krav til rømning:

TEK17 §11-13 (3)Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minst 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.
Avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.
Manglende rømningsvei medfører økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner, da personer ikke har sikker mulighet for å komme seg ut. Dette kan føre til alvorlig personskade eller tap av liv.
Det anbefales å etablere godkjent rømningsvei, for eksempel ved å installere rømningsvindu eller annen løsning som tilfredsstiller gjeldende krav.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper.
Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.
Noe lav høyde i kjellertrapp.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper.
Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.
Rekkverk mangler på utvendig kjellertrapp og trapp inngang.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer. Dette var ikke krav på byggetidspunktet, men er krav idag.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.

Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.

Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**17.8.2026**

Rapportdato
**17.8.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **Solveig Martinsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Serigstad**
Firma: **Jærtakst AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **Norsk takst**

Telefon: **91848497**
Epost: **sindre@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: **Torggata 10, 4340 Bryne**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | **1121** | Gårdsnr: | **1** | Bruksnr: | **134** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **1910** - Byggeåret er noe ukjent, men ca. 1910-1913 er anslått av selger.
Boligtype: **Enebolig**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Enebolig oppført med grunnmur i betong, teglstein og naturstein.
Yttervegger i tre som utvendig er kledd med trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre tekket med skiferstein.
Vinduer og dører i stål/tre.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| Enebolig | 295 | 295 | 0 | 0 | 0 |
| Uthus | 53 | 0 | 53 | 0 | 0 |
| Garasje | 83 | 0 | 83 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **431** | **295** | **136** | **0** | **0** |

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Kjeller** | **95** | **95**<br>Romfordeling:<br>Entré/gang, bod u trapp, vaskerom, bod, kjellerstue, kontor. | **0** | **0** | **0** |
| **1. etasje** | **107** | **107**<br>Romfordeling:<br>Entré/gang, kontor/soverom, toalettrom, kjøkken, kjølerom, stue, spisestue og stue 2. | **0** | **0** | **0** |
| **Loft** | **93** | **93**<br>Romfordeling:<br>Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, garderobe, bad 2 og soverom 4. | **0** | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **295** | **295** | **0** | **0** | **0** |

## Bygning: Uthus

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | 31 | 0 | 31<br>Romfordeling:<br>Hobbyrom | 0 | 0 |
| Loft | 22 | 0<br>Romfordeling:<br>Innredet loftsrom | 22<br>Romfordeling:<br>Innredet loftsrom. | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **53** | **0** | **53** | **0** | **0** |

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| U. etasje | 43 | 0 | 43<br>Romfordeling:<br>To garasjerom | 0 | 0 |
| Loft | 40 | 0 | 40<br>Romfordeling:<br>Entré/gang, bad/vaskerom, sovealkove og stue/kjøkken | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **83** | **0** | **83** | **0** | **0** |

## Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.
Deler av arealet i kjeller er ikke målbart på grunn av takhøyde under 190 cm.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Forstøtningsmur — TG-1

| | |
|---|---|
| Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-1**

## 6.2 Fuktsikring og drenering — TG-2

| | |
|---|---|
| Konstruksjonsprinsipp | **Bygning med vegger og rom under terreng** |

| | |
|---|---|
| Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |

Drenering østvegg opplyst oppgradert i 2016.
Påbygg bolig og gårdsrom nordside med oppgradert drenering i 1992.

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

**Observerte avvik:**

- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling

**Oppsummering** — **TG-2**

Deler av dreneringen er opplyst oppgradert; drenering ved østvegg i 2016 og drenering ved påbygg/gårdsrom på nordsiden i 1992.
Ved innvendig inspeksjon er det registrert symptomer på nedsatt funksjon, og tilstanden vurderes derfor til tilstandsgrad 2. Dette indikerer at fuktsikringen og dreneringen ikke fungerer som forutsatt på deler av bygningen. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for fortsatt fuktinntrengning og påfølgende fukt- og eventuelle råteskader i konstruksjonene under terreng.

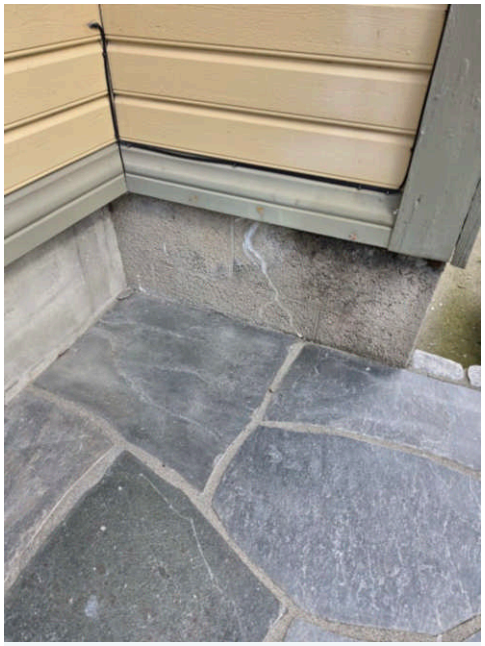
Dreneringen har oppnådd en alder som gir usikkerhet med hensyn til videre funksjon. Registrerte salt-/kalkutslag og avflassing på innvendige overflater indikerer fuktpåvirkning mot grunnmuren og kan være et symptom på redusert funksjon i drenering eller fuktsikring. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling over tid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å kontrollere forholdet nærmere for å avklare hvordan grunnmursplasten er utført og avsluttet langs de delene av grunnmuren som i dag er skjult av plattinger og lignende.

Drenering og fuktsikring bør følges opp gjennom jevnlig kontroll av konstruksjoner mot terreng, spyling og kamerainspeksjon. På grunn av alder må det påregnes behov for vedlikehold, utbedringer eller utskifting på kortere eller lengre sikt.

## 6.3 Grunnmur og fundament — TG-1



Riss/sprekk

| | |
|---|---|
| Type Fundament/grunnmur | **Grunnmur med underetasje** |
| Type byggegrunn | **Ukjent byggegrunn** |
| Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter? | **Nei** |

Det er registrert mindre riss og sprekker i grunnmuren. Slike forhold oppstår ofte som følge av svinn, aldring eller mindre bevegelser i konstruksjonen. Det ble ikke observert tegn til vesentlige setningsskader eller konstruksjonssvikt på befaringstidspunktet.

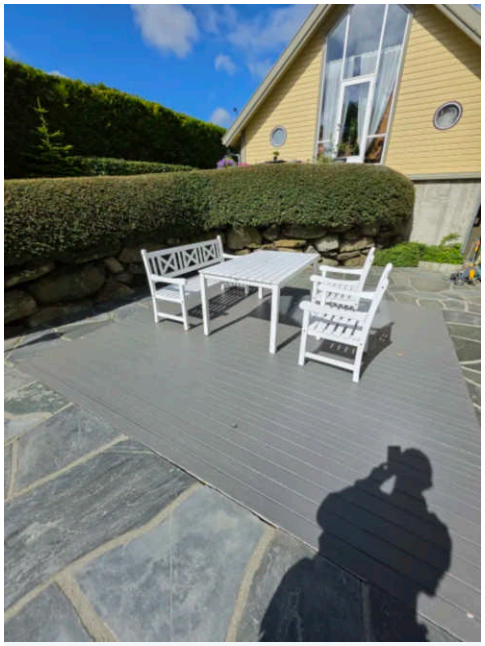
**Oppsummering** TG-1

Det er registrert mindre riss og sprekker i grunnmuren, noe som ofte skyldes svinn, aldring eller mindre bevegelser i konstruksjonen. Det ble ikke observert tegn til vesentlige setningsskader eller konstruksjonssvikt på befaringstidspunktet. Mindre riss og sprekker bør følges med på over tid for å avdekke eventuell utvikling.

## 6.4 Terrengforhold TG-3



Fall inn mot bygning



Flatt

| | |
|---|---|
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Flatt terreng eller fall inn mot boligen
- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

| | |
|---|---|
| Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull? | **Nei** |

**Oppsummering** TG-3

Terrenget rundt boligen faller stedvis mot bygningen, slik at overflatevann ledes mot grunnmuren. Enkelte steder er det flatt terreng. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på grunnmur og fundamenter, med fare for fuktinntrengning i konstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres. For å redusere risikoen anbefales det å etablere fall bort fra bygningen slik at overflatevann ledes vekk fra grunnmuren.

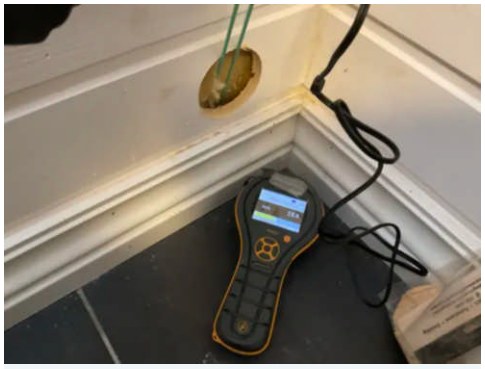
**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å kontrollere terrengforholdene nærmere der dette er praktisk mulig, for å avklare hvordan terrenget faktisk faller i forhold til grunnmuren. Kontrollen bør særlig rette seg mot om overflatevann ledes bort fra bygningen, eller om det finnes partier hvor vann kan bli stående eller ledes mot muren.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **100 000 - 200 000** |

## 6.5 Rom under terreng

TG-2



Fuktmåling hulltaking



Saltutslag/malingflass

| | |
|---|---|
| Type rom under terreng | **Delvis innredet** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |

Gulv ble senket i deler av kjeller i 1992. Gulv flislagt i 2013.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv? | **Ja** |

Beskrivelse av hulltakingen:

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

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
- Salt/kalkutsalg på murflater

Angi måleresultater av fuktmåling

Det ble målt 19 vekt% fuktinnhold i treverket. Måleresultatet indikerer et høyt fuktnivå som kan gi grunnlag for vekst av muggsopp og utvikling av råteskader dersom fuktbelastningen vedvarer.

**Oppsummering** **TG-2**

Ved fuktmåling i treverket i forbindelse med hulltaking ble det registrert 19 vektprosent fuktinnhold, noe som indikerer et høyt fuktnivå. Et vedvarende høyt fuktnivå kan gi grunnlag for vekst av muggsopp og utvikling av råteskader dersom forholdet ikke utbedres.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

På bakgrunn av den registrerte måleverdien alene kan årsaken ikke fastslås. Fuktkilden og konstruksjonens oppbygning bør derfor undersøkes nærmere. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktbelastningen og omfanget av berørt konstruksjon. Undersøkelsen bør omfatte kontrollmålinger i flere punkter, vurdering av mulig fuktkilde, drenering, terrengforhold, ventilasjon og kontroll av treverket for misfarging, lukt, muggsopp og råte.

## 6.6 Balkong, terrasse, platting

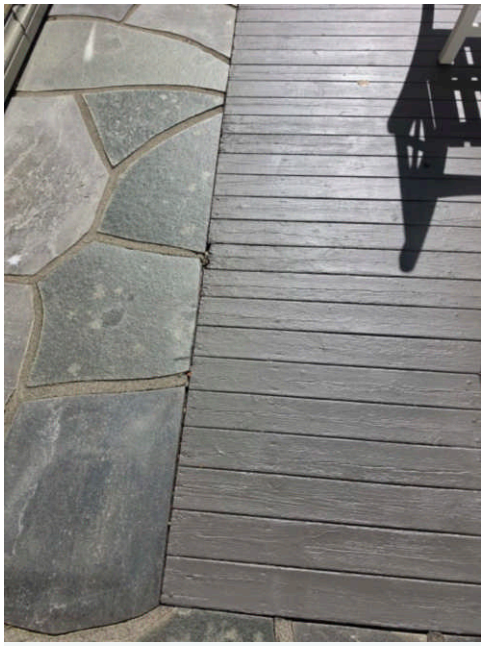
TG-2



Balkong loft med sinktekking

| | |
|---|---|
| Type | **Balkong, Terrasse, Platting** |
| Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom? | **Nei** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |

Det er foretatt arbeider etter opprinnelig byggeår.



Platting hage

| | |
|---|---|
| Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Nedbrytning/slitasje treverk

**Beskrivelse:**
Det er registrert mindre skjevheter eller ujevnheter i konstruksjonen. Forholdet vurderes som begrenset og vanlig ut fra bygningens alder og konstruksjonstype. Det er ikke registrert forhold som tyder på konstruksjonssvikt eller vesentlig redusert funksjon.

| | |
|---|---|
| Er balkong / terrassen tekket? | **Ja** |
| Type tekking (tettesjikt) | **Sinktekking** |

Balkong loft er tekket med sink.

| | |
|---|---|
| Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen? | **Nei** |
| Er det påvist skader i tekkingen? | **Nei** |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk? | **Nei** |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt? | **Ja** |

**Oppsummering** **TG-2**

Konstruksjonen omfatter balkong, terrasse og platting, der balkong/loft er tekket med sink. Det er registrert mindre skjevheter eller ujevnheter i konstruksjonen, som vurderes som begrenset og vanlig ut fra bygningens alder og konstruksjonstype. Det er registrert nedbrytning, sprekkdannelser og slitasje på deler av treverket, spesielt på platting i hage.
Sinktekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt, men det er ikke registrert skader i tekkingen eller mangler ved oppkant, tettesjikt eller avrenning. Som følge av tekkingens alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og risiko for fremtidige utbedringer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Påregnelig med noe vedlikehold og oppgraderinger på terrasse/plattinger, enkelte utskiftinger kan ikke utelukkes og det må vurderes om det er hensiktsmessig å skifte ut hele platting/terrasse. Grunnet alder på sinktekking anbefales denne skiftet ut på sikt for å unngå lekkasjer/skader.

## 6.7 Vinduer og dører TG-2



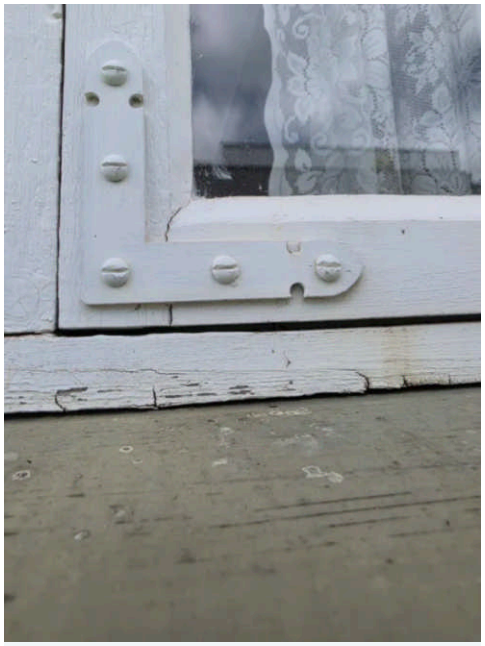
Sprekk innvendig i dørforing, ingen indikasjon på fukt registrert.

Beskrivelse

Vinduer og dører i tre/stål.
Vinduer har ikke isolerglass.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |

Vinduer er renovert i ca. 1993.
Ytterdører er skiftet og fremstår i normal stand ut ifra alder.
I 2021 ble det i forbindelse med maling utført noe vedlikehold; maling, kitt, oljing og bytte av glass.



Nedbryting i karm



Korrosjon

| Er det påvist punkterte glass? | **Ikke kontrollert** |
|---|---|

Koblede glass er en vanlig konstruksjonsløsning i eldre vinduer. Løsningen er ikke i seg selv et avvik, men har normalt andre egenskaper enn moderne vinduer med isolerglass. Eventuelle trekk-, kondens- eller fuktproblemer kan skyldes utette pakninger, slitasje, feil ventilering mellom glassene eller redusert tetthet mellom ramme og karm. Koblede glass kan ha lavere varmeisolasjon og lydisolasjon enn moderne isolerglass. Dersom vinduene er utette eller har redusert funksjon, kan det oppstå trekk, varmetap og kondens mellom glassene.

| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | **Ja** |
|---|---|

**Observerte avvik:**
- Uttørkede kittfalser og malingsavskalling
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

**Beskrivelse:**
Overflatebehandlingen er slitt, og det er registrert fuktpåvirkning og/eller begynnende nedbrytning i deler av karmene som følge av alder, værbelastning og vedlikeholdssvikt.
Det er noe korrosjon på hengsler og beslag.

| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | **Nei** |
|---|---|

| Er isolerglassruter eldre enn 35 år? | **Ja** |
|---|---|

**Observerte avvik:**
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

**Beskrivelse:**
Vinduer eldre enn ca. 35 år vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder og normal levetidsbelastning. Eldre vinduer har generelt økt risiko for slitasje, redusert tetthet, punkterte glass, treg funksjon, fuktpåvirkning og nedbrytning i materialer og komponenter over tid.

**Oppsummering** **TG-2**

Vinduene er utført med koblede glass og er renovert omkring 1993. Overflatebehandlingen er slitt, og det er registrert fuktpåvirkning og/eller nedbrytning i deler av karmene som følge av alder, værbelastning og manglende vedlikehold, mindre spredte råteskader er også observert. Det er også noe korrosjon på hengsler og beslag. Vinduene er eldre enn 35 år og vurderes å ha usikker fremtidig funksjon, med økt risiko for redusert tetthet, treg funksjon og videre nedbrytning over tid. Dersom forholdene ikke utbedres, må det påregnes økende vedlikeholdsbehov og fare for ytterligere fukt- og råteskader samt redusert tetthet med trekk og varmetap. Ytterdører er skiftet og fremstår i normal stand ut fra alder.

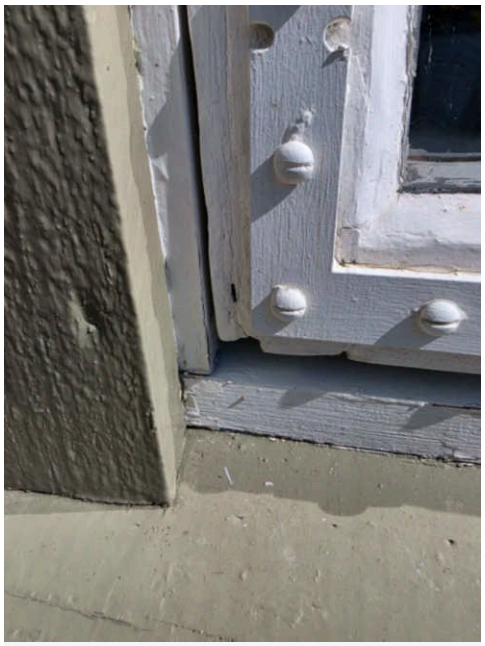
**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det vil være økt behov for vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, enkelte utskiftinger kan ikke utelukkes.
Det anbefales å kontrollere vinduer og dører nærmere, særlig områder med synlig slitasje og begynnende råte, for å vurdere omfang og utvikling. Skadde glasslister og partier med råte bør utbedres eller skiftes ut, og det bør gjennomføres nødvendig overflatebehandling for å beskytte treverket mot videre fuktpåvirkning. Regelmessig vedlikehold, herunder maling og kontroll av utsatte detaljer, anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon. Dersom det avdekkes mer omfattende skader ved nærmere kontroll, bør videre tiltak vurderes av fagkyndig.

Det må påregnes løpende vedlikehold, herunder justering av hengsler og beslag, etterstramming av skruer, smøring av bevegelige deler og lokal utbedring av overflater ved behov. Slike tiltak anses som normale og forventede for bygningens alder og påvirker ikke den konstruksjonsmessige funksjonen. Vedlikehold og oppfølging vil bidra til å forlenge levetid og sikre tilfredsstillende funksjon fremover.



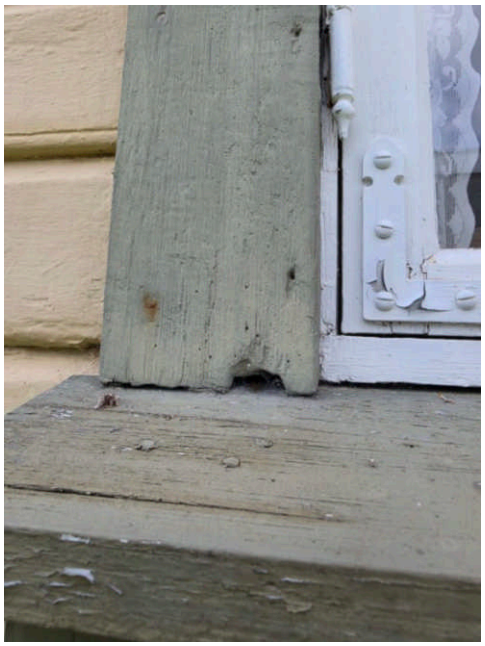
Korrosjon



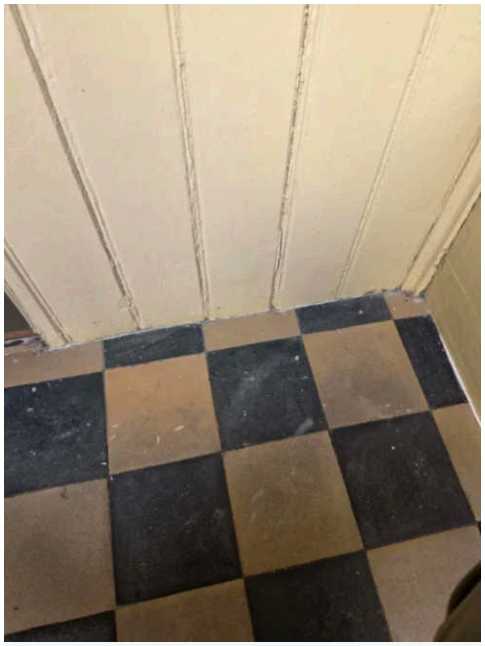
Nedbrytning/råte



Slitasje/sprekker



## 6.8 Yttervegg og fasade TG-2



Lufting stengt



Spredte råteskader

| | |
|---|---|
| Type veggkonstruksjon: | **Trekonstruksjon** |
| Type fasade/kledning: | **Liggende kledning** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |

Fasader malt i 2021.

| | |
|---|---|
| Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Betydelig malingsavskalling på fasade
- Spredte råteskader i kledningen

**Beskrivelse:**
Maling flasser flere steder.
Det er registrert nedbrytning og spredte råteskader.

| | |
|---|---|
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

**Beskrivelse:**
Det er registrert manglende eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen. Forholdet vurderes å redusere ventilasjon og uttørking bak kledningen. Dette kan føre til malingflass og fuktskader.

| | |
|---|---|
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | **Nei** |

Det er benyttet eldre type musebånd med store åpninger som ikke effektivt stenger for mus. Flere steder er det ikke inspeksjonsmuligheter.

**Oppsummering** **TG-2**

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med liggende trekledning, og fasadene er opplyst malt i 2021. '
Det er registrert at malingen flasser flere steder, samt spredt nedbrytning og råteskader i kledningen. Videre er det observert manglende eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen, noe som reduserer ventilasjon og uttørking bak kledningen. Det er benyttet eldre type musebånd med store åpninger, og flere steder mangler inspeksjonsmulighet. Begrenset lufting og eksisterende fuktskader vil, dersom forholdene ikke utbedres, kunne medføre videre nedbrytning og økt omfang av råteskader i konstruksjonen.

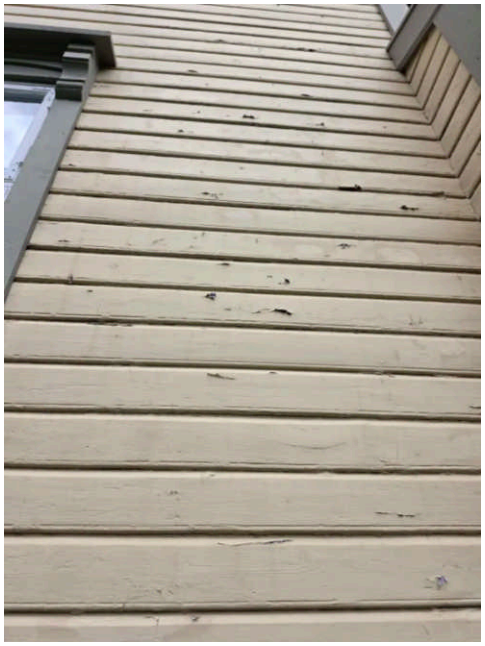
**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales vedlikehold og nødvendige utbedringer av fasade og veggkonstruksjon for å hindre videre skadeutvikling.

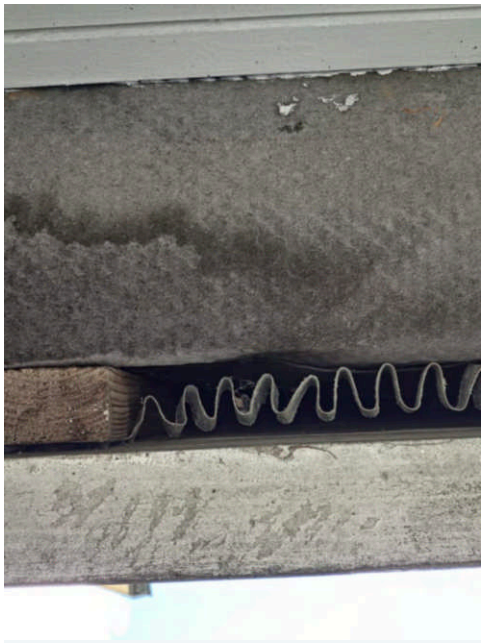




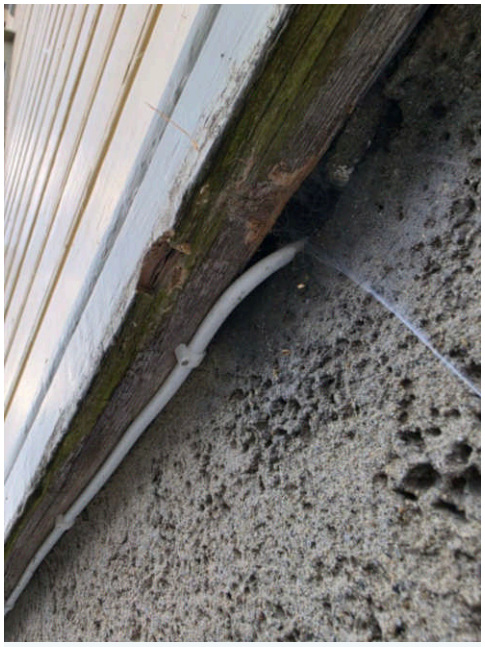
Spredte råteskader



Malingflass



Eldre type musebånd

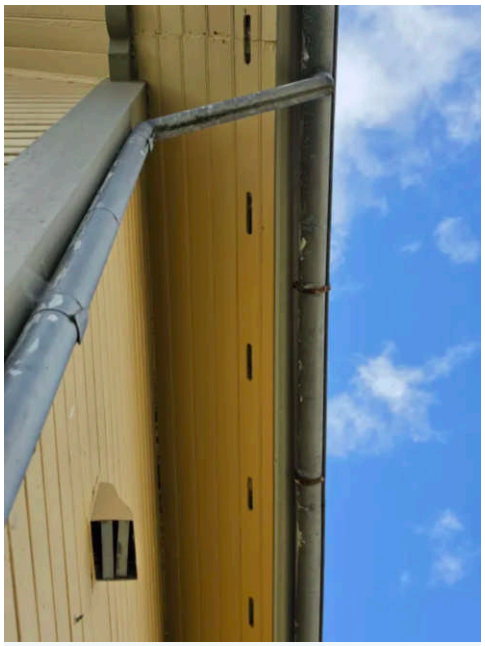


Lufting redusert/stengt

## 6.9 Renner og nedløp TG-2



Bulk



Tegn til lekkasje fra bend og korrosjon

| Er det synlige avvik på takrenner og nedløp? | Ja |
|---|---|

**Observerte avvik:**

- Rust eller korrosjon
- Smålekkasjer/bulker

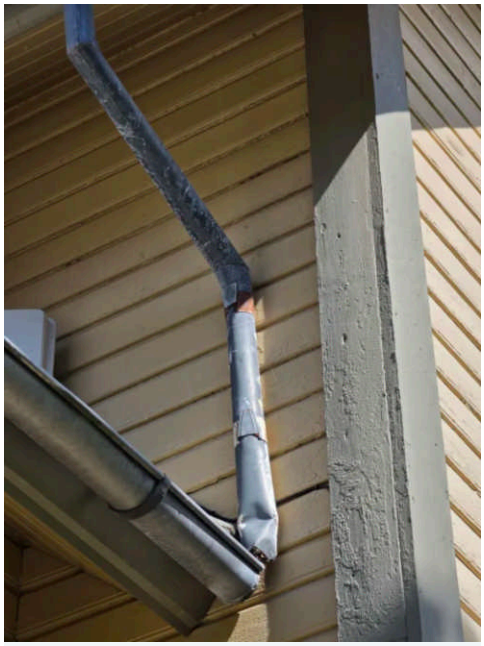
**Oppsummering** **TG-2**

Takrenner og nedløp av sink, takrenner ved terrasse i hage er byttet i 2017. Ellers av varierende alder, de meste fra ca. 1992/93.
Det er noe korrosjon på enkelte fester, kroker og overganger.
Innklemt nedløp på ark med redusert avrenning, kan føre til frostspreng i nedløpet og lekkasjer.
Tegn til smålekkasjer fra enkelte skjøter/overganger.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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.
Renner og nedløp bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader på bygningen.

Korrosjon på rennekroker og nedløpsfester kan føre til redusert styrke og stabilitet i festene. Over tid kan dette medføre at takrenner eller nedløpsrør løsner, får feil fall eller i verste fall faller ned. Det anbefales å kontrollere omfanget av korrosjonen nærmere, spesielt festenes tilstand og innfesting i underlaget. Komponenter med betydelig rust eller svekket funksjon bør utbedres eller skiftes ut.
Nedløp og renner med bulker/korrosjon bør skiftes ut.



Korrosjon feste og innklemt nedløp med redusert avrenning

## 6.10 Skorstein over tak

TG-2



| | |
|---|---|
| Inspisert fra: | **Fra bakken** |
| Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Avskalling i puss
- Riss eller sprekker i skorstein

**Beskrivelse:**
Det registreres sprekkdannelser og avskalling i puss/slamlag på skorsteiner. Skadene vurderes å være forårsaket av aldersslitasje og klimabelastning over tid. Det er også observert lokale reparasjoner og misfarging som kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Beslag og overgang mot taktekking fremstår med aldringstegn og bør kontrolleres i forbindelse med utbedringsarbeider. Registrerte avvik kan medføre økt risiko for videre frostsprengning, løs puss og fuktinntrengning dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales nærmere vurdering av fagkyndig samt rehabilitering av skorstein. Kontroll av innvendige røykkanaler og tetthet bør også vurderes.

| | |
|---|---|
| Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav? | **Ikke kontrollert** |

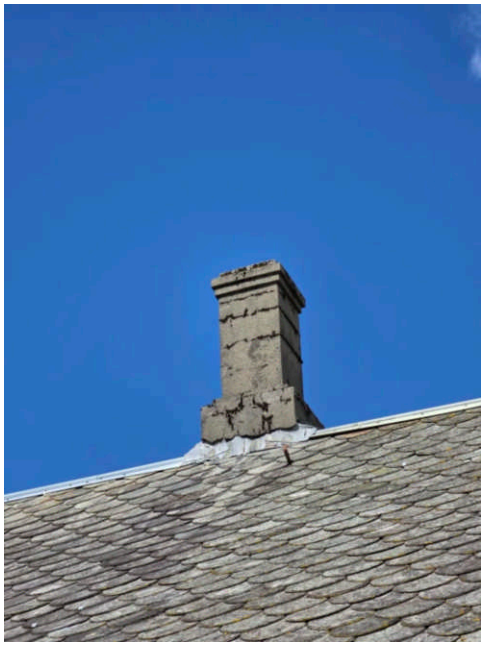
Skorstein visuelt besiktiget fra bakken.

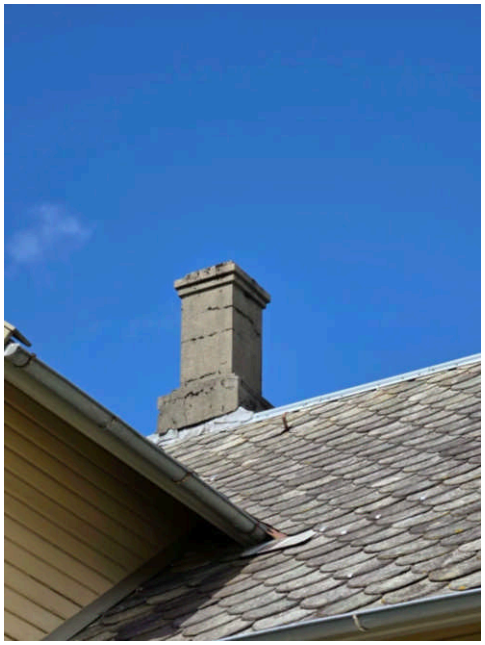
**Oppsummering** **TG-2**

Skorstein over tak er visuelt besiktiget fra bakken, og høyde over tak/møne er ikke kontrollert. Det registreres sprekkdannelser og avskalling i puss/slamlag, samt lokale reparasjoner og misfarging som kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Skadene vurderes å skyldes aldersslitasje og klimabelastning over tid, beslag og overgang mot taktekking fremstår med aldringstegn. Dersom forholdet ikke utbedres, er det økt risiko for videre frostsprengning, løs puss og fuktinntrengning.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales nærmere vurdering av fagkyndig med rehabilitering av skorstein, samt kontroll av innvendige røykkanaler og tetthet.





## 6.11 Takkonstruksjon og loft

TG-2

| | |
|---|---|
| Type konstruksjon | **Delvis innredet loft** |

Takkonstruksjon med kaldt loft og innredet loft.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ukjent** |
| Utvendig inspeksjon | **Fra bakken** |
| Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Lokal nedbøyning i konstruksjonen

**Beskrivelse:**
Det er registrert skjevheter og nedbøy i deler av konstruksjonen.
Piper på loft er murt skjevt, dette ser ut til å være utført med hensikt for å treffe gjennomføringer på korrekt sted.

| Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker? | **Ikke kontrollert** |
|---|---|

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen av konstruksjonen, og lufting av takkonstruksjonen er ikke kontrollert på deler av konstruksjon da denne er lukket. Eventuelle mangler i utførelse eller lufting er derfor ikke vurdert og kan ikke utelukkes.
Det er registrert luftespalter i takutstikk.

| Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens? | **Nei** |
|---|---|

Det er noe merker enkelte steder som vurderes å være av eldre dato.

| Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Ja** |
|---|---|

**Observerte avvik:**
- Observert spor etter skadedyr
- Observert spor etter fuktkrevende insekt

**Beskrivelse:**
Det er registrert tegn til aktivitet fra mus i konstruksjonen, med skader på isolasjon og bygningsmaterialer.

Det er registrert forhold som kan tyde på angrep fra treskadeinsekter, men skadeomfang og aktivitetstidspunkt er ikke avklart. Det er opplyst om at det er behandlet for borebiller i ca. 1993, en ny vurdering vil være hensiktsmessig.

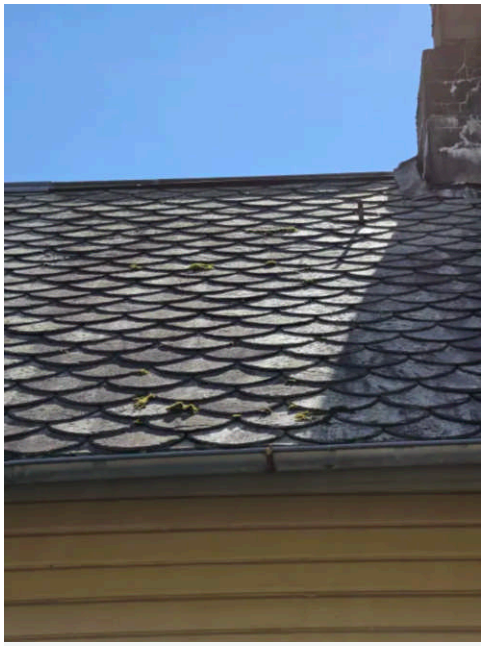
**Oppsummering** **TG-2**

Takkonstruksjonen består av saltak i tre med både kaldt og delvis innredet loft, og er inspisert utvendig fra bakken og fra tilgjengelig loft. Det er registrert skjevheter og nedbøy i deler av konstruksjonen, mens skjeve piper på loft vurderes å være utført med hensikt for å treffe gjennomføringer. Det er observert tegn til aktivitet fra mus, samt forhold som kan tyde på angrep fra treskadeinsekter, uten at skadeomfang eller aktivitetstidspunkt er avklart. Det er opplyst om behandling for borebiller rundt 1993, og en ny vurdering av dette anbefales. Det foreligger ikke dokumentasjon på konstruksjonens oppbygning, og lufting er ikke kontrollert på lukkede deler, slik at eventuelle mangler i utførelse eller ventilering ikke kan utelukkes. Uten videre undersøkelse og oppfølging av skadedyraktivitet og konstruksjonens tilstand kan det oppstå ytterligere skader på isolasjon og bygningsmaterialer over tid.

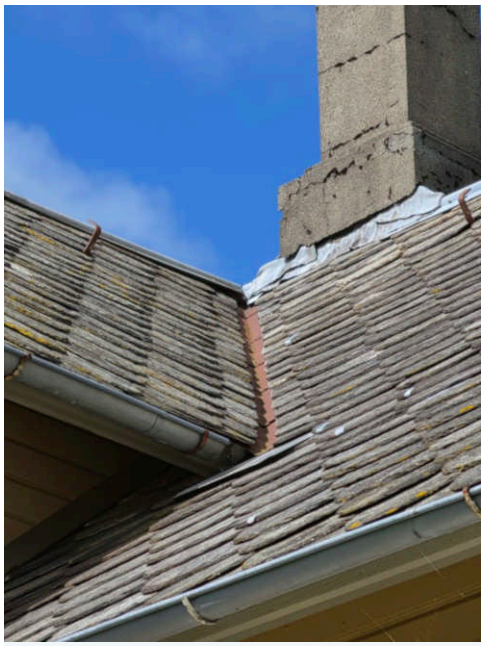
**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Treverket bør kontrolleres av et skadedyrfirma eller en fagkyndig med kompetanse på treskadeinsekter for å avklare om det foreligger aktivt angrep, hvilket omfang dette eventuelt har, og om ny behandling er nødvendig. Spor etter mus bør følges opp ved å undersøke mulige inngangspunkter og om det fortsatt er aktivitet. Tilgjengelig lufting og risikoutsatte deler av takkonstruksjonen bør kontrolleres nærmere, særlig der konstruksjonen er lukket eller innredet. Skjevhetene og nedbøyningen kan skyldes konstruksjonens alder, tidligere belastninger eller bevegelser i trekonstruksjonen, men årsaken er ikke fastslått og forholdet bør holdes under oppsyn.

## 6.12 Taktekking TG-2



Noe mose



beslag

| | |
|---|---|
| Takform | **Saltak** |
| Type tekking | **Skiferstein** |
| Inspisert fra | **Fra bakken** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ukjent** |

Det er ikke opplyst om utskiftinger av tak, med unntak av lokale reparasjoner.

| | |
|---|---|
| Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale? | **Nei** |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Rust på beslag

| | |
|---|---|
| Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert? | **Ja** |

Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
Undertaket er ikke kontrollert, og tilstanden kan derfor ikke fastslås på bakgrunn av inspeksjonen fra bakken. Det kan heller ikke utelukkes at det finnes ytterligere avvik som ikke var synlige fra inspeksjonsstedet.

**Oppsummering** **TG-2**

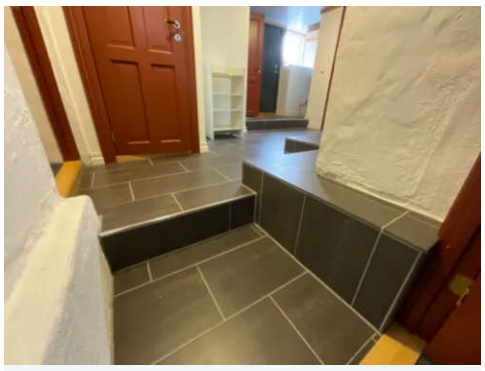
Taket er et saltak tekket med skiferstein, inspisert fra bakken. Det foreligger ikke opplysninger om utskifting av tekkingen utover lokale reparasjoner, og taktekking og undertak har nådd en alder som gir økt risiko for fremtidige lekkasjer. Videre er det registrert synlige avvik på beslag Dersom det ikke gjennomføres tiltak, kan lekkasjer over tid gi omfattende og kostbare skader på underliggende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Taktekkingen, beslagene og synlige overganger bør undersøkes nærmere. Kontrollen bør avklare beslagenes utførelse og tetthet, skifersteinens tilstand og innfesting samt om det finnes tegn til lekkasjer eller følgeskader.

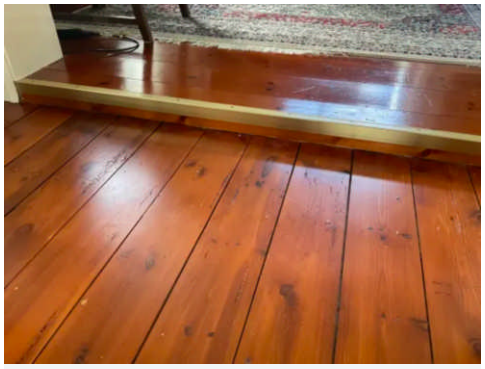
Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

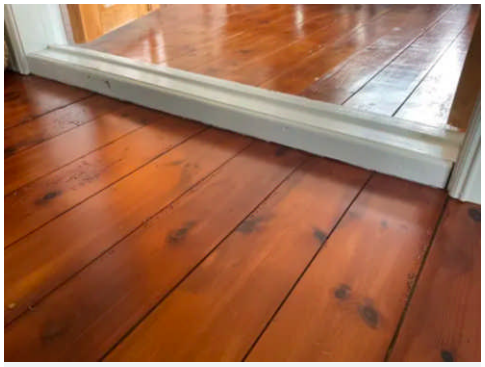


Nivåforskjeller

| | |
|---|---|
| Type | **Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn** |



Nivåforskjell



Høy terskel



Nivåforskjell

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom i hver etasje ved stikkprøver. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Kjeller: Største målte høydeforskjell 25mm.
1. etasje: Største målte høydeforskjell 15mm.
Loft: Største målte høydeforskjell 30mm.

Det er også registrert store høydeforskjeller mellom enkelte rom og terskler er generelt høye som normal ut ifra alder.

**Oppsummering** **TG-2**

Bygningsdelen består av trebjelkelag mellom etasjene og støpt gulv på grunn i kjeller. Ved stikkprøver er det gjennomført skjevhetsmålinger i to rom per etasje, med største registrerte høydeforskjell på 25 mm i kjeller, 15 mm i 1. etasje og 30 mm på loft. Det er også registrert store høydeforskjeller mellom enkelte rom, og terskler er generelt høye, noe som vurderes som normalt ut fra byggets alder.

Skjevheter i etasjeskillet kan medføre utfordringer ved legging og bruk av gulv som parkett, laminat eller fliser, da ujevnt underlag kan gi dårlig tilpasning, økt slitasje og i enkelte tilfeller svikt eller knirk.

Videre kan skjevhetene påvirke møblering og bruk av rommet, ved at møbler ikke står stabilt, dører og innredning kan komme i skjev stilling, og det kan oppleves som redusert brukskvalitet.

Nivåforskjellen medfører økt snublefare ved ferdsel mellom rom og kan påvirke sikker og komfortabel bruk av boligen

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene kan være redusert komfort, økt slitasje på gulv og risiko for skader på konstruksjonen over tid.

## 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-3

| | |
|---|---|
| Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år? | **Nei** |

Piper har ikke vært i bruk på flere tiår og det er ikke montert ildsteder. Piper vil trolig kreve rehabilitering før disse eventuelt tas i bruk.

| | |
|---|---|
| Type pipe | **Teglsteinspipe** |
| Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd? | **Ja** |

Pipevanger er tildekket i strid med gjeldende krav til frie overflater rundt skorstein.

| | |
|---|---|
| Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten? | **Nei** |

Det er ikke montert ildsteder.

| | |
|---|---|
| Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale? | **Nei** |

| Oppsummering | TG-3 |
|---|---|

Boligen har teglsteinspiper som ikke har vært i bruk på flere tiår, og det er ikke montert ildsteder. Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn 5 år. Pipevanger er tildekket i strid med gjeldende krav til frie overflater rundt skorstein. Dersom piper skal tas i bruk igjen, vil de trolig kreve rehabilitering, og innkledningen må åpnes for å ivareta krav til frie overflater og mulighet for inspeksjon.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å fjerne innkledning eller tildekking slik at pipevanger blir tilgjengelige for inspeksjon.

Det anbefales gjennomført kontroll av brann/feievesenet før piper tas i bruk.

| Kostnadsestimat | Under 20 000 |
|---|---|

Det er lagt til grunn et begrenset kostnadsestimat for kontroll og videre undersøkelser, da omfanget av eventuelle nødvendige tiltak ikke er kjent.

## 6.15 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og fliselagt benkeplate.
Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand ut ifra alder.

| Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning? | Nei |
|---|---|

| Oppsummering overflater og innredning | TG-1 |
|---|---|

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og fliselagt benkeplate og fremstår i normal stand ut ifra alder. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, varmtvannsbereder, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning.

| Type avtrekk | Mekanisk |
|---|---|

| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
|---|---|

| Oppsummering avtrekk | TG-1 |
|---|---|

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

## 6.16 Lovlighet / HMS



Trapp kjeller



Trapp til loft



Rekkverk rundt utsparing



Rekkverk balkong

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

Boligen er av eldre dato, og opprinnelige bygningstegninger foreligger ikke. Det foreligger enkelte tegninger fra 1992, men disse inneholder ikke rombetegnelser. Det er derfor begrenset grunnlag for å sammenholde dagens planløsning og bruk av rommene med godkjent situasjon. Vurderingen av rommenes bruk og lovlighet er derfor begrenset, og rapporten dokumenterer ikke at dagens planløsning eller bruk er offentlig godkjent.

Garasjen har parkering i underetasjen, mens loftsetasjen er innredet med blant annet bad, kjøkken og stue. Garasjen er ikke tilstandsvurdert i sin helhet etter NS 3600. Undersøkelsen er begrenset til kjøkken, bad og eventuelle åpenbare avvik som var synlige ved befaringen. Bygningens øvrige konstruksjoner, herunder fundamentering, bæresystem, etasjeskille, tak, yttervegger, brannskille, ventilasjon, fuktsikring og tekniske installasjoner, er ikke nærmere vurdert. Det kan derfor foreligge skjulte avvik eller behov for tiltak som ikke er avdekket eller omtalt i rapporten. Innredning av loft til rom med bad, kjøkken og stue kan være søknadspliktig og kan utløse krav til blant annet godkjent bruk, rømningsvei, dagslys, romhøyde, ventilasjon, brannsikkerhet og konstruksjonssikkerhet. Det er ikke avklart om loftsetasjen er godkjent for den aktuelle bruken, og kjøper bør undersøke godkjente tegninger og byggesaksopplysninger hos kommunen. Det er inntegnet baderom og kjøkkeninnredning på tegninger som gjelder garasjeloft og disse rom anses som godkjent til bruken.

Uthuset er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert. Oppmålingen innebærer ikke en vurdering av bygningens konstruksjoner, tekniske tilstand, sikkerhet eller eventuelle behov for tiltak. Det kan derfor foreligge synlige eller skjulte avvik som ikke er registrert eller omtalt i rapporten. Kjøper må selv undersøke uthuset nærmere eller innhente en særskilt tilstandsvurdering dersom bygningens tilstand har betydning for kjøpet.

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? **Ja**

Det mangler ferdigattest/brukstillatelse grunnet alder.

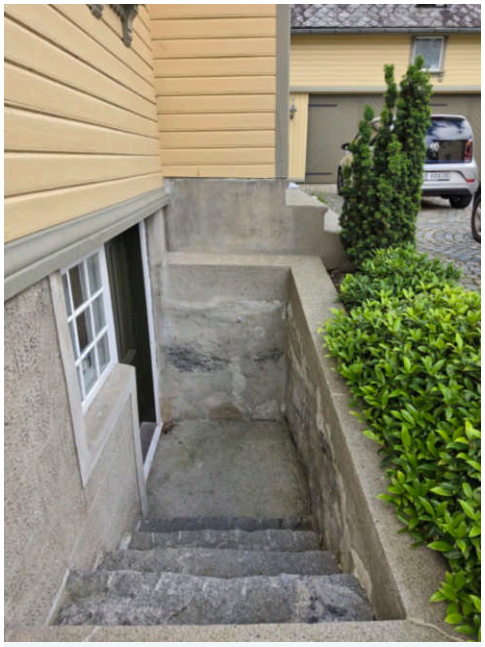
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? **Ja**

Vinduer i boligen tilfredsstiller ikke krav til rømning:

TEK17 §11-13 (3)Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minst 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.
Avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.
Manglende rømningsvei medfører økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner, da personer ikke har sikker mulighet for å komme seg ut. Dette kan føre til alvorlig personskade eller tap av liv.
Det anbefales å etablere godkjent rømningsvei, for eksempel ved å installere rømningsvindu eller annen løsning som tilfredsstiller gjeldende krav.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? **Ja**

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper.
Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.
Noe lav høyde i kjellertrapp.



Kjellertrapp

| | |
|---|---|
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | **Ja** |

Rekkverk er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper.
Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.
Rekkverk mangler på utvendig kjellertrapp og trapp inngang.

| | |
|---|---|
| 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** |
| Er det krav til snøfanger? | **Ja** |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? | **Ja** |

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer. Dette var ikke krav på byggetidspunktet, men er krav idag.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

| | |
|---|---|
| Er det krav til stige for adkomst feier? | **Ja** |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | **Ja** |

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.

Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.

Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

## 6.17 Toalettrom: 1. etasje — TG-2

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | **Nei** |
| Type ventilering | **Naturlig ventilasjon** |
| Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle? | **Ikke kontrollert** |

Toalettrom har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

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

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Toalettrom med naturlig ventilasjon.
Det er sluk i rommet og etablert opplegg til dusj, rommet er ikke egnet til dusjing og dusjslange/armatur anbefales demontert.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å oppgradere ventilasjonen til mekanisk løsning for bedre luftutskiftning.

## 6.18 Avløpsrør TG-2

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Ja |

Rør er opplyst skiftet ut i ca. 1992/93.

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak? | Ja |

**Observerte avvik:**
- Kloakk ikke luftet over tak

| | |
|---|---|
| Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested? | Nei |
| Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | Ja |

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Avløpsrørene er av plast og opplyst utskiftet i ca. 1992/93. Det er registrert manglende lufting av avløpsanlegget over tak. Manglende lufting kan medføre støy og risiko for at vannlåser tømmes, med påfølgende lukt fra avløpet. Rørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det må påregnes at utskifting kan bli nødvendig.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av alder er økt risiko for lekkasjer eller tilstoppinger, som kan føre til vannskader og behov for omfattende reparasjoner.

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

Det anbefales å få avløpsanlegget kontrollert av fagkyndig for å avklare hvordan lufting er løst. Det bør undersøkes om eksisterende løsning tilfredsstiller gjeldende krav og gir tilstrekkelig lufting av systemet. Dersom lufting over tak mangler eller er utilstrekkelig, bør det vurderes å etablere korrekt lufting.

## 6.19 Vannledninger TG-2

| | |
|---|---|
| Type vannledninger | Kobber |

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Ja** |

Rør er opplyst skiftet ut i ca. 1992/93.  Diverse utstyr som kraner, toaletter er skiftet ut enkelte steder i senere tid.

| | |
|---|---|
| Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | **Nei** |
| Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping? | **Nei** |
| Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon? | **Nei** |
| Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

**Oppsummering** **TG-2**

Vannledningene består av kobberrør som ifølge opplysninger ble skiftet ut i ca. 1992/93, og diverse utstyr som kraner og toaletter er skiftet ut enkelte steder i senere tid. Rørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Med økende alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer og driftsavbrudd, og det anbefales å ta høyde for utskifting av anlegget på sikt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg, i forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## 6.20 Elektrisk

Beskrivelse

Elektrisk anlegg som er oppgradert etter byggeåret i varierende perioder/aldere.

| | |
|---|---|
| Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? | **Nei** |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999? | **Ja** |

Det foreligger enkelte samsvarserklæringer i sikringsskapet, men det er utført arbeider etter disse hvor samsvarserklæringer ikke er fremlagt.

| | |
|---|---|
| Er det manglende kursfortegnelse? | **Nei** |
| Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | **Nei** |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | **Nei** |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | **Nei** |

**Oppsummering**

Det elektriske anlegget er oppgradert i varierende perioder etter byggeåret. Det foreligger enkelte samsvarserklæringer i sikringsskapet, men det er utført arbeider etter disse hvor samsvarserklæringer ikke er fremlagt, og det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Manglende samsvarserklæringer gjør at det er usikkert om deler av anlegget er korrekt utført, noe som kan innebære behov for kontroll og eventuell utbedring av fagperson.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

## 6.21 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-2

| | |
|---|---|
| Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Ja** |

Tegn etter borebiller er registrert flere steder i boligen.

| | |
|---|---|
| Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Det er registrert spor etter gnagere

**Beskrivelse:**
Spor etter mus er observert på loft.

**Oppsummering** **TG-2**

Det er registrert spor etter borebiller i gulvbord flere steder, dette er trolig av eldre dato og ikke et problem i dag. Det er derimot erfaringsmessig aktivitet i tilstøtende konstruksjoner som etasjeskille og yttervegger, disse lar seg ikke inspisere uten større inngrep.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å foreta nærmere vurdering av omfang og aktivitet av treborende insekter. Videre bør det gjennomføres nødvendige tiltak for å stanse eventuell aktivitet og hindre videre skadeutvikling.

Det anbefales å gjennomføre en helhetlig gjennomgang av bygningen for å kartlegge omfanget av gnagere. Videre bør det iverksettes profesjonell bekjempelse og varig sikring mot ny inntrengning.

## 6.22 Varmtvannsbereder — TG-1

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | **Kjeller** |
| Fundament | **Plassert på gulv** |
| Årstall | **Montert 2013** |
| Størrelse | **ca. 300 liter** |

| | |
|---|---|
| Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring? | Nei |
| Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder? | Nei |
| Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)? | Nei |

**Oppsummering** TG-1

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter er montert i 2013 og er plassert på gulv i kjeller. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder på befaringstidspunktet. Berederen har ennå ikke nådd en alder som gir vesentlig usikkerhet om fremtidig funksjon.

## 6.23 Ventilasjon TG-2

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

**Oppsummering** TG-2

Boligen har naturlig ventilasjon. Denne løsningen er vanlig i eldre boliger fra oppføringstidspunktet og baserer seg på ventiler, utettheter og oppdrift som gir luftskifte. Naturlig ventilasjon gir mindre kontroll på luftutskifting sammenlignet med mekaniske løsninger, og god drift forutsetter at ventiler holdes åpne og at det etableres tilstrekkelig utlufting, spesielt i våtrom og kjøkken.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det anbefales å etablere mekanisk ventilasjon og tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.

## 6.24 Våtrom: Vaskerom kjeller TG-2



Liten riss i en flis i vindu, kun av estetisk betydning

Generell beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Trepaneler på tak.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Vaskerommet er etablert i senere tid.

### Overflate vegg/himling

| | |
|---|---|
| Overflate vegg | Flis |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater? | Nei |



| Oppsummering overflate vegg/himling | TG-1 |
|---|---|
| Veggene har overflate av flis. Det er ikke registrert avvik av betydning på befaring. | |

## Overflate gulv

| | |
|---|---|
| Overflate gulv | Flis |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader? | Nei |
| Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen? | Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj) |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket? | Ja |

**Observerte avvik:**
- Motfall på deler av gulv

**Beskrivelse:**
Det er registrert motfall på deler av gulvet. Dette innebærer at vann kan renne bort fra sluket og samles på andre deler av gulvet. Forholdet reduserer våtrommets evne til å håndtere lekkasjevann på en sikker måte. Det er oppkant i dør og lekkasjevann vil mest sannsynlig renne til sluk før det renner ut døren. Det kan med fordel fuges/tettes bedre på terskel for å sikre at vann ikke renner ut døren.

| Oppsummering overflate gulv | TG-2 |
|---|---|
| Gulvet har flislagt overflate. Rommet er et vaskerom uten dusj, slik at fallforhold mot sluk i dusjsone ikke er aktuelt. Det er imidlertid registrert motfall på deler av gulvet, som innebærer at vann kan renne bort fra sluket og samle seg på andre deler av gulvet, noe som reduserer våtrommets evne til å håndtere lekkasjevann på en sikker måte. Det er oppkant i dør, og lekkasjevann vil mest sannsynlig renne til sluk før det når døren, men terskelen kan med fordel fuges/tettes bedre for å sikre at vann ikke renner ut. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for at lekkasjevann samles i lavpunkter på gulvet fremfor å ledes til sluk. | |

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales ved fremtidig oppgradering å utbedre fallforholdene slik at vann ledes effektivt til sluk. Dette krever normalt omlegging av gulvet med nytt tettesjikt i berørt område.
På kort sikt anbefales det å fuge/tette rundt terskel for å sikre at vann ikke renner ut døren.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type sluk | Plast |
| Type tettesjikt | Smøremembran under flis med ukjent utførelse |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Observerte avvik:**
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

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

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse, samt sluk i plast.
Membranen/tettesjiktet har imidlertid nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Erfaringsmessig vil vannbaserte konstruksjoner ha en begrenset levetid, og det må påregnes utskifting av tettesjiktet innen overskuelig fremtid for å unngå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | **Annet** |

Opplegg vaskemaskin, utslagsvask, stoppekran, vannmåler og benkeskap.

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

**Oppsummering sanitærutstyr** **TG-1**

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilasjon | **Mekanisk avtrekk** |

Elektrisk styrt vifte i vegg.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle? | **Nei** |

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

Badet ventileres med mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte montert i vegg. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket vurderes å fungere som forutsatt.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | **Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone** |
| Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking? | **Nei** |

**Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)** **TG-IU**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, men ikke mot bruksvannutsatt sone da rommet er et vaskerom. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen. Da hulltakingen ikke er utført mot bruksvannutsatt sone, foreligger det begrenset informasjon om denne delen av konstruksjonen, og eventuelle skjulte fuktforhold kan derfor ikke utelukkes fullt ut.

## Dokumentasjon av vanntett sjikt

| | |
|---|---|
| Er det manglende framlagt dokumentasjon? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

**Beskrivelse:**
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

**Oppsummering dokumentasjon** **TG-2**

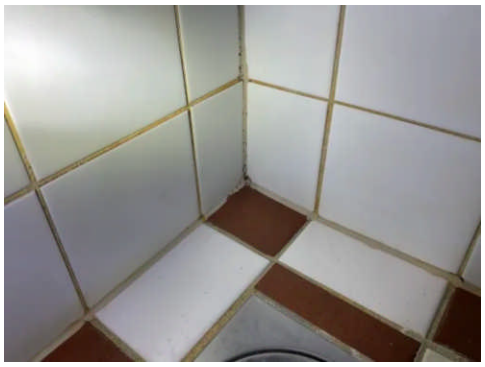
Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes om membran og tettesjikt er fagmessig utført, noe som medfører usikkerhet knyttet til våtrommets funksjon og tetthet.

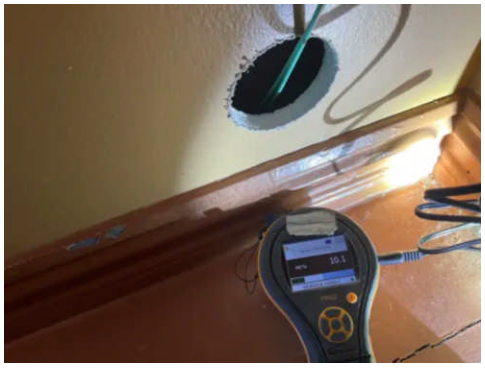
**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

## 6.25 Våtrom: Bad 1 loft — TG-3







| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |

Bad er oppført etter byggeåret, tilsynelatende på -90 tallet.

### Overflate vegg/himling

| | |
|---|---|
| Overflate vegg | **Flis** |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone? | **Nei** |

Takvindu er plassert over badekar, men er ikke utsatt for vann.

| | |
|---|---|
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Riss/sprekker i flis

| | |
|---|---|
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

**Oppsummering overflate vegg/himling** **TG-2**

Det er registrert riss/sprekker i enkelte fliser og flisefuger i dusj. Det er også svertesopp i enkelte silikonfuger.
Riss/sprekker har trolig oppstått over tid grunnet bevegelser i bygget.
Svertesopp oppstår grunnet høyt fuktnivå i området over tid, dette oppstår normalt ved dusjing i kombinasjon med lite fall eller gjenstander plassert på gulv.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

På grunn av usikkerhet knyttet til forholdets videre utvikling anbefales våtrommet holdt under jevnlig observasjon og kontroll for å avdekke eventuell fukt- eller skadeutvikling over tid. Dusjkabinett bør vurderes som midlertidig brukstillatelse.

### Overflate gulv

| | |
|---|---|
| Overflate gulv | **Flis** |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis? | **Nei** |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader? | **Nei** |
| Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
- Ujevnt fall med fare for vannansamling

| | |
|---|---|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall

**Oppsummering overflate gulv** **TG-3**

Det er påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen, samt fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Dersom disse forholdene ikke utbedres, er det risiko for at vann kan bli stående på gulvet og gi fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner over tid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales ved oppgradering å utbedre fallforholdene slik at bruksvann ledes til sluk. Dette krever normalt omlegging av gulvet med nytt tettesjikt i berørt område. Som midlertidig tiltak anbefales det å montere en liten oppkant i dusj slik at vann ikke renner utenfor dusjsone, å foreta fuging/tetting i oppkant dør slik at lekkasjevann renner til sluk og ikke ut døren.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **100 000 - 200 000** |

Kostnadsestimat er satt ut ifra utbedring av fallforholdene.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type sluk | **Plast** |
| Type tettesjikt | **Banemembran under flis med ukjent utførelse** |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | **Nei** |
| Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

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

**Observerte avvik:**
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

**Beskrivelse:**
Badekar går direkte i avløp, det er ikke opptrekk av tettesjikt på avløp i gulv.

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

**Observerte avvik:**

- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

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

Badet har plastsluk og banemembran under flis med ukjent utførelse. Det er registrert at høydeforskjellen mellom topp sluk og toppen av membran ved dørterskel er mindre enn kravet på 25 mm, samt at badekaret går direkte i avløp uten opptrekk av tettesjikt på avløpet i gulvet. Videre har tettesjiktet nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Samlet innebærer dette økt fare for fuktinntrenging og skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner dersom forholdene ikke utbedres. Utskifting av tettesjikt med tilhørende arbeider må påregnes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG3 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran, som overstiger forventet levetid. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befaring. Det anbefales å planlegge utskifting av våtrommet. Inntil dette bør rommet følges opp med jevnlig kontroll, eventuelt ved utvidet tilstandsvurdering.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **100 000 - 200 000** |

Kostnadsestimat må sees sammen med andre kostnadsestimat på våtrommet som en indikasjon på totalkostnad. Dette vil selvsagt avhenge av materialvalg, omfang, håndverkere m.m.

## Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | **Baderomsinnredning med servant, Innbygd badekar, Dusjvegger/dusjhjørne, Klosett** |
| Er det skader på utstyr og innredning? | **Nei** |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | **Nei** |

**Oppsummering sanitærutstyr** **TG-1**

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, innbygd badekar, dusjvegger/dusjhjørne og klosett uten innebygd sisterne. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning ved befaringen.

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilasjon | **Naturlig ventilasjon** |
| Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle? | **Ikke kontrollert** |

Våtrom har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

| Oppsummering ventilasjon | TG-2 |
|---|---|

Badet har naturlig ventilasjon, hvor luftutskiftingen skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året. Det er ikke utført kontroll med papirark eller røykampulle for å måle luftbevegelsen. Naturlig ventilasjon gir generelt mindre kontrollert luftutskifting enn mekanisk avtrekk, noe som kan gi økt risiko for fukt- og luktproblemer i rommet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | **Foretatt mot bruksvannutsatt sone** |
| Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking? | **Nei** |

| Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) | TG-0 |
|---|---|

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader.

### Dokumentasjon av vanntett sjikt

| | |
|---|---|
| Er det manglende framlagt dokumentasjon? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

**Beskrivelse:**
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

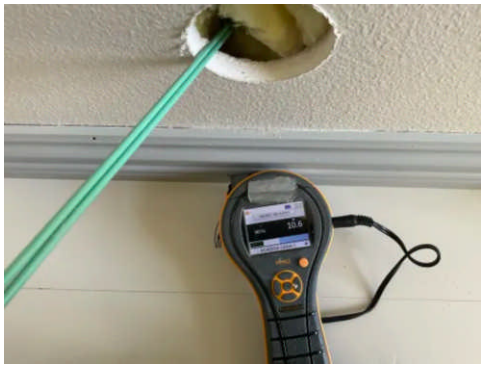
| Oppsummering dokumentasjon | TG-2 |
|---|---|

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran og øvrige tettesjikt er korrekt utført. Dette medfører usikkerhet knyttet til våtrommets tilstand og funksjon, og eventuelle skjulte feil kan først avdekkes ved åpning eller nærmere undersøkelser.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

## 6.26 Våtrom: Bad 2 loft — TG-3



Generell beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Strietapet tak.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Bad er oppført etter byggeåret. Tilsynelatende på -90 tallet.

## Overflate vegg/himling

| | |
|---|---|
| Overflate vegg | Flis |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater? | Nei |

**Oppsummering overflate vegg/himling** **TG-1**

Veggene på badet har overflater av flis. Garderobe i tilknyting til badet har strietapet på vegger.

## Overflate gulv

| | |
|---|---|
| Overflate gulv | Flis |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader? | Nei |
| Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen? | Ja |

**Observerte avvik:**
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

| | |
|---|---|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket? | Ja |

**Observerte avvik:**
- Lite fall i dusjsonen og utenfor dusjsonen. Det er risiko for at vann renner utenfor dusjsone og blir stående.

**Beskrivelse:**
Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på gulvarealer utenfor dusjsonen. Fallforholdene er svakere enn anbefalt for sikker avledning av lekkasjevann. Ved vannlekkasje kan dette redusere gulvets evne til å lede vann mot sluk og øke risikoen for fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

**Oppsummering overflate gulv** **TG-2**

Det er registrert avvik i fallforholdene, både i dusjsonen og på gulvarealer utenfor dusjsonen, der fallet mot sluk er svakere enn anbefalt. Utilstrekkelig fall reduserer gulvets evne til å lede vann mot sluk og medfører at lekkasjevann fra installasjoner ikke nødvendigvis når sluket. Dersom forholdet ikke utbedres, øker risikoen for at vann blir stående og gir fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å etablere enn høyere oppkant i dør og manuelt fjerne vann som havner utenfor dusj ved bruk. Ved fremtidig oppgradering anbefales det å bedre fallforholdene.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type sluk | **Plast** |
| Type tettesjikt | **Banemembran under flis med ukjent utførelse** |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | **Nei** |
| Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

| | |
|---|---|
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | **Nei** |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

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

Badet har plastsluk og banemembran under flis med ukjent utførelse. Det er registrert avvik ved at høydeforskjellen på det vanntette sjiktet fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel er mindre enn kravet på 25 mm, noe som gir økt risiko for vannlekkasje ut av våtrommet. Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader, og det er sannsynlig at membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er ikke påvist synlige skader eller feil materialvalg i tettesjiktet. Dersom forholdene ikke utbedres, må det påregnes fare for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner med påfølgende følgeskader. Utskifting av membran og oppbygging av våtrommet bør påregnes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

TG3 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran, som overstiger forventet levetid. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befaring. Det anbefales å planlegge utskifting av våtrommet. Inntil dette bør rommet følges opp med jevnlig kontroll, eventuelt ved utvidet tilstandsvurdering.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **200 000 - 500 000** |

Kostnadsestimatet gjelder fornyelse/rehabilitering av våtrom som følge av alder på tettesjikt/membran. Kostnadsestimat på våtrommet er en indikasjon og vil selvsagt avhenge av materialvalg, omfang, håndverkere m.m.

## Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | **Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett** |
| Er det skader på utstyr og innredning? | **Nei** |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | **Nei** |

| Oppsummering sanitærutstyr | TG-1 |
|---|---|

Baderommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og klosett uten innebygd sisterne. Det er ikke registrert skader på sanitærutstyr eller innredning.

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilasjon | **Naturlig ventilasjon** |
| Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle? | **Ikke kontrollert** |

Våtrom har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

| Oppsummering ventilasjon | TG-2 |
|---|---|

Badet har naturlig ventilasjon, hvor luftutskiftingen skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Ventilasjonseffekten er ikke kontrollert med papirark eller røykampulle. Ved naturlig ventilasjon vil luftutskiftingen variere gjennom året, avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | **Foretatt mot bruksvannutsatt sone** |
| Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking? | **Nei** |

| Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) | TG-0 |
|---|---|

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader.

## Dokumentasjon av vanntett sjikt

| | |
|---|---|
| Er det manglende framlagt dokumentasjon? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

| Oppsummering dokumentasjon | TG-2 |
|---|---|

Det foreligger manglende dokumentasjon for utført arbeid på badet. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til om arbeidene er fagmessig utført, herunder om membran, sluk og tettesjikt er korrekt anlagt. Dette medfører en risiko for at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke avdekkes ved den visuelle befaringen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

## 6.27 Kjølerom

TG-2

Beskrivelse

Kjølerom har ikke vært i bruk de siste år. Kjøleaggregat ble startet opp på befaring og starter, det er ikke foretatt funksjonstest over tid. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det registrert avvik? **Ja**

Rom ikke oppbygd som rom-i-rom.

**Oppsummering** **TG-2**

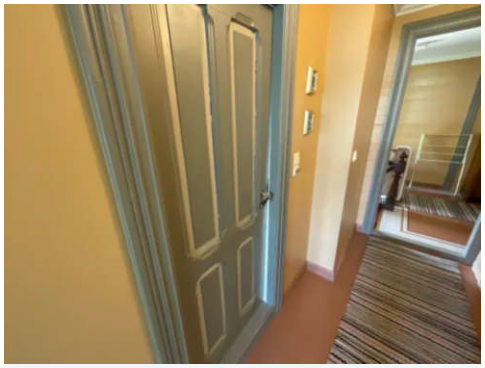
Rommet fremstår ikke som oppbygd med "rom i rom"-løsning, som er anbefalt for denne typen konstruksjon på grunn av risiko for kondensproblematikk.
Kjøleaggregat anbefales ytterligere undersøkt av tekniker for å kontrollere funksjon.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ved fremtidig oppgradering anbefales det at rommet bygges opp etter dagens anbefalinger.

## 6.28 Innvendige overflater og dører

TG-2



Dør tilslutter karm skjevt



Skjevheter

Beskrivelse

Kjeller: Fliser på gulv. Puss, trepaneler og malte overflater på vegger. Trepaneler på tak.
1. etasje: Tregulv, belegg og fliser på gulv. Malte overflater og tømmer på vegger. Malte overflater og trepaneler på tak.
Loft: Tregulv på gulv. Malte overflater og tømmer på vegger. Malte overflater på tak.
Forbehold om feil/avvik på beskrevne overflater.

Er det registrert avvik? **Ja**

Det er registrert skjevheter i deler av konstruksjonen. I en bygning fra denne perioden må skjevheter og ujevnheter påregnes. Det er ikke dokumentert om skjevhetene har vært stabile over tid eller om de er under utvikling. Skjevhetene kan skyldes opprinnelig byggemåte, naturlige bevegelser, setninger og deformasjoner som har oppstått gjennom bygningens levetid. Eldre konstruksjoner er normalt ikke utført med samme krav til retning, toleranser og stivhet som nyere bygninger. Det kan likevel ikke utelukkes at enkelte skjevheter skyldes svekkelser, tidligere ombygginger eller belastninger på konstruksjonen.

**Oppsummering** **TG-2**

Aldersrelaterte og stabile skjevheter har ikke nødvendigvis vesentlig konstruksjonsmessig betydning, men kan gi ujevne gulv, vegger eller takflater.

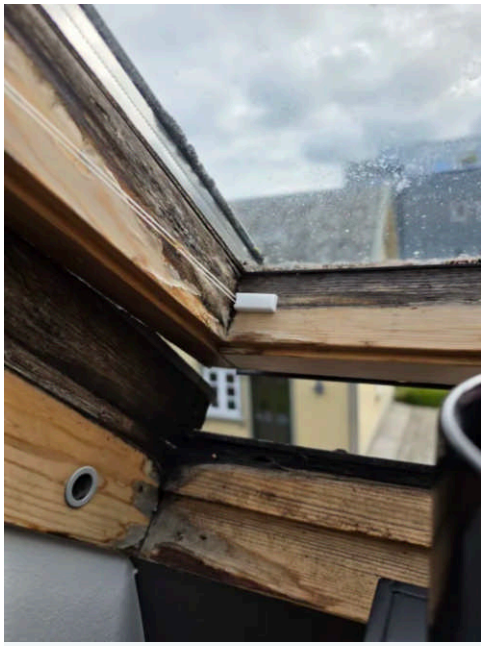
Innvendige overflater og dører fremstår generelt i normal stand i forhold til boligens alder og bruk. Det er registrert merker og slitasje, noe som anses som helt normalt i en brukt bolig. Slike bruksspor oppstår over tid ved vanlig daglig bruk og har ingen konstruksjonsmessig betydning. Overflater og dører vurderes som funksjonelle og uten forhold som avviker fra det som kan forventes for en bolig av tilsvarende alder og standard. Det må påregnes at dører er skjeve, vanskelige å lukke/låse osv.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

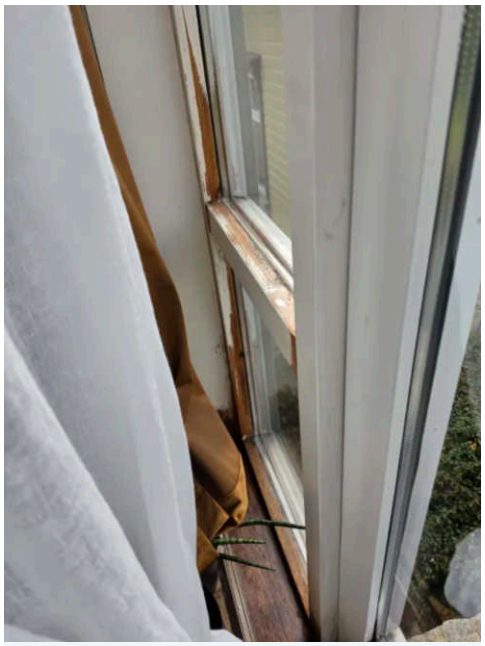
Skjevhetenes omfang og utvikling bør vurderes i sammenheng med øvrige tegn på bevegelser, som sprekker, åpninger eller lokale deformasjoner. Dersom det observeres betydelige skjevheter, tegn til utvikling eller andre forhold som gir grunn til mistanke om konstruksjonssvikt, bør konstruksjonen undersøkes nærmere

## 6.29 Garasje loft

TG-3



Vannmerker takvindu



Tegn etter kondensering

Beskrivelse

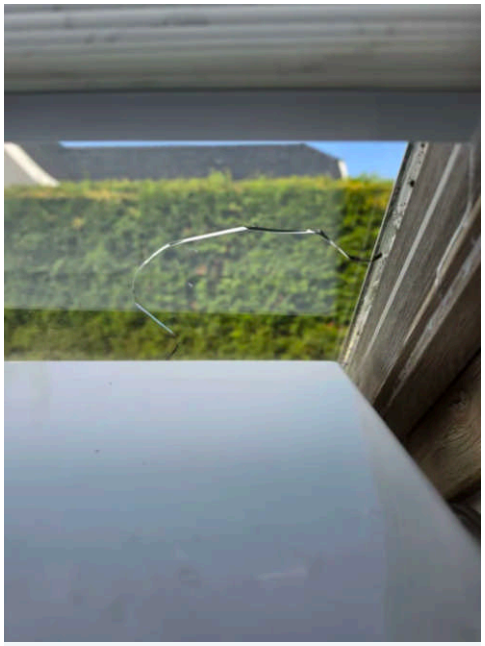
Loftet over garasjen er innredet og benyttes til boligformål. Arealet er ikke tilstandsvurdert i samme omfang eller etter samme metode som boligens øvrige bygningsdeler og rom. Vurderingen er i hovedsak begrenset til bad/vaskerom og kjøkken, samt andre åpenbare avvik som ble registrert under befaringen. Øvrige konstruksjoner, overflater, installasjoner og innredede arealer på garasjeloftet er ikke fullstendig undersøkt. Det kan derfor foreligge avvik eller skjulte forhold som ikke er omtalt i rapporten. Kjøper anbefales å undersøke arealet nærmere, herunder konstruksjoner, tekniske installasjoner og eventuell dokumentasjon for innredningen og bruken til boligformål. Eventuell dokumentasjon for innredning og bruk til boligformål bør undersøkes nærmere.

Er det registrert avvik? **Ja**

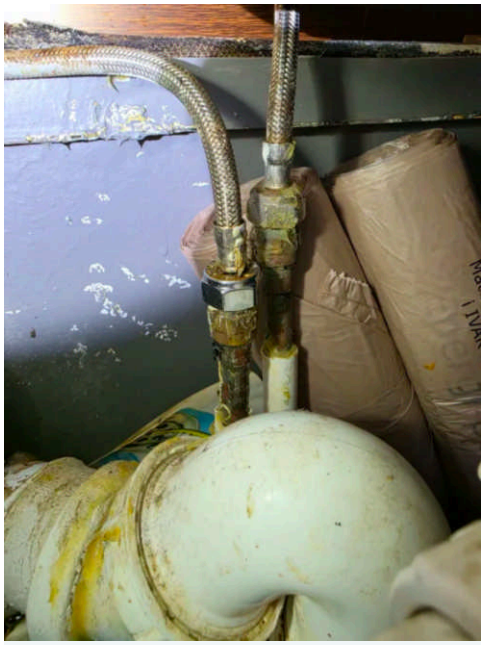
Utvendige bygningsdeler tilhørende garasjeloftet er vurdert ved en enkel, visuell befaring. Tilstand og vedlikeholdsnivå fremstår i hovedsak å være på samme nivå som for boligen.
Vinduer har tydelige tegn til fuktbelastning som følge av kondensering og inndrev av vann, spesielt takvinduer, takvindu ved kjøkken har også brest i glass.

Bad/vaskerom:
Det er flere sprekker og skader på gulvfliser. Sprekker og skader i gulvflisene kan skyldes bevegelser eller utilstrekkelig stabilitet i underlaget, belastning eller tidligere mekanisk påvirkning.
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Siden sluket ikke er tilgjengelig og tettesjiktet er ukjent, kan utførelsen og funksjonen til badets vanntette sjikt ikke vurderes.
Eventuell membran/tettesjikt er ukjent og ikke påvist.
Det er drypplekkasje fra kupling til dusjkabinettet. Drypplekkasjen skyldes utetthet ved koblingen til dusjkabinettet.
Det er foretatt hulltaking uten å påvise fukt. Hulltakingen gir kun informasjon om området ved kontrollpunktet og utelukker ikke fukt eller skader andre steder i konstruksjonen.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har slitasje på utsatte steder. Det er registrert en drypplekkasje fra et rør under kjøkkenvasken. Drypplekkasjen kan skyldes en utett kobling eller annen utetthet i røropplegget under vasken. Nøyaktig lekkasjepunkt og årsak bør avklares ved nærmere kontroll.



Brist i glass



Drypplekkasje kjøkken

**Oppsummering** TG-3

Bad/vaskerom:
Badet har flere forhold som samlet gir usikkerhet om våtrommets oppbygning og fuktsikkerhet. Dette gjelder særlig skadene i gulvflisene, manglende inspeksjonsmulighet ved sluket, ukjent tettesjikt og drypplekkasjen ved dusjkabinettet. Badets gjenværende funksjonstid og behov for utbedring kan derfor ikke fastslås uten nærmere undersøkelser. Inntil forholdene er avklart, må det påregnes kostnader til reparasjoner og eventuelt mer omfattende oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet har bruksslitasje på innredningen og en aktiv drypplekkasje under vasken. Slitasjen vurderes hovedsakelig som et estetisk forhold, mens lekkasjen representerer en risiko for fuktskader dersom den ikke utbedres. Det må påregnes kostnader til kontroll og reparasjon av røropplegget, samt eventuell utbedring av fuktpåvirkede materialer dersom dette avdekkes.

Vinduer:
Flere vinduer har tydelige tegn til fuktbelastning. Forholdene fremstår å være knyttet til kondensering og vann som trenger inn utenfra. Avvikene er særlig synlige ved takvinduene. Takvinduet ved kjøkkenet har i tillegg brist i glasset. Vedvarende kondens og vanninntrenging kan føre til misfarging, oppsvelling og nedbrytning av vinduskarmer, foringer og tilstøtende bygningsmaterialer. Dersom vann trenger inn i lukkede konstruksjoner, kan det oppstå skjulte fukt- og råteskader. Et takvindu med brist i glasset kan få redusert tetthet og funksjon, og skaden kan utvikle seg videre. Uten oppfølging kan skadeomfanget og kostnadene til utbedring øke.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

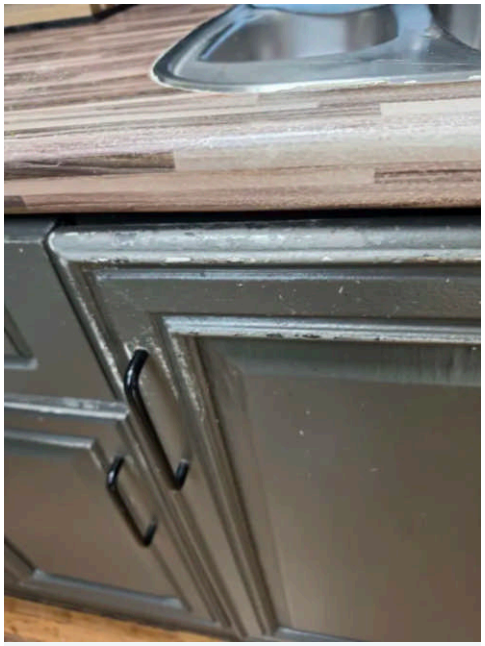
Behovet for lokal reparasjon eller full oppgradering av badet bør fastsettes etter nærmere undersøkelser av sluk, tettesjikt og gulvkonstruksjon er nærmere undersøkt.

Røropplegget under vasken bør kontrolleres av rørlegger for å lokalisere årsaken til lekkasjen. Lekkasjen bør utbedres, og koblinger og rør bør deretter kontrolleres for tetthet. Skapbunn, gulv og nærliggende materialer bør undersøkes for tegn til fuktpåvirkning. Slitasjen på kjøkkeninnredningen kan utbedres etter behov.

Påregnelig med enkelte utskiftinger og vedlikehold av vinduer.

**Kostnadsestimat** **20 000 - 100 000**

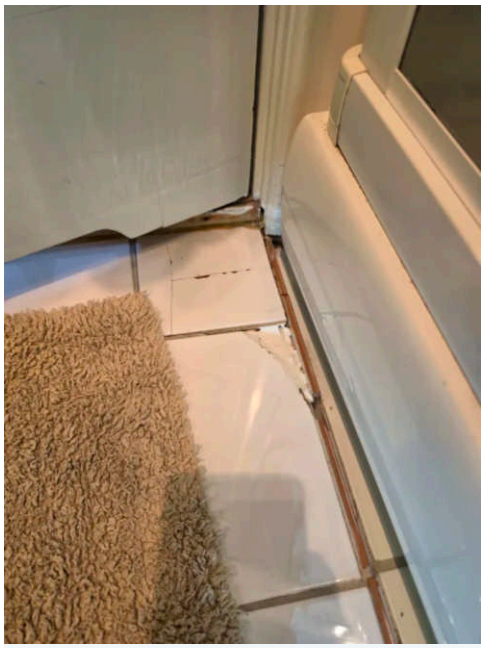
Kostnadsestimatet omfatter nærmere undersøkelser av badet, utbedring av registrerte drypplekkasjer på kjøkken og bad samt utskifting av takvinduer. Estimatet omfatter ikke øvrige avvik, eventuelle følgeskader eller andre utbedringer som kan bli avdekket ved nærmere undersøkelser. Dersom undersøkelsene viser at badet har behov for full oppgradering, må det påregnes vesentlig høyere kostnader enn angitt. Kostnadsestimatet er derfor begrenset og må ikke forstås som en samlet kostnad for å utbedre alle registrerte eller mulige avvik ved arealet.



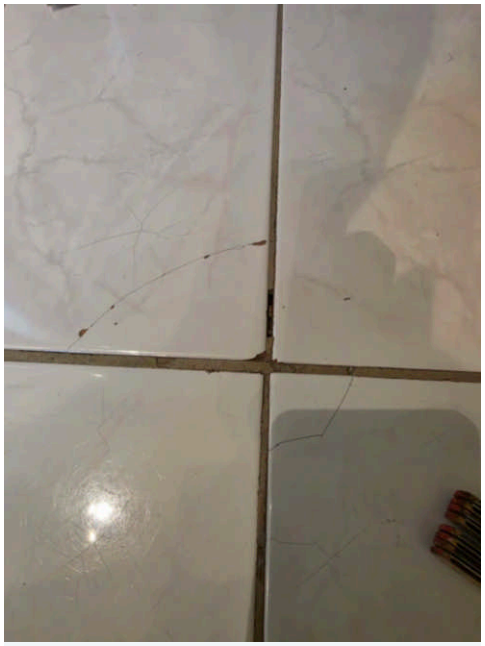
Slitasje overflate



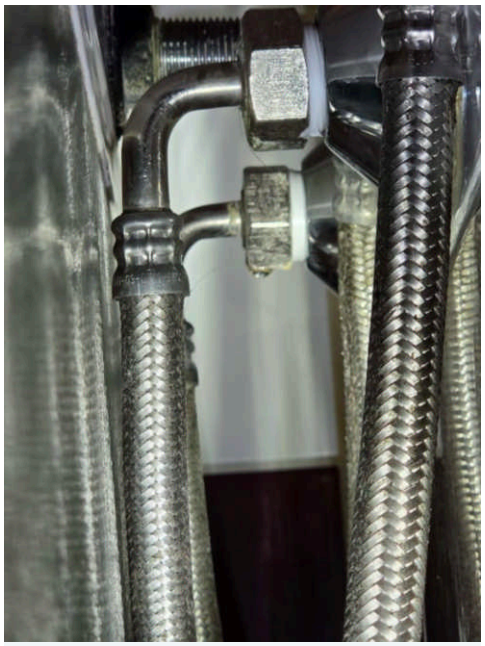
Sluk uten tilkomst



Sprekker i fliser



Sprekker i fliser



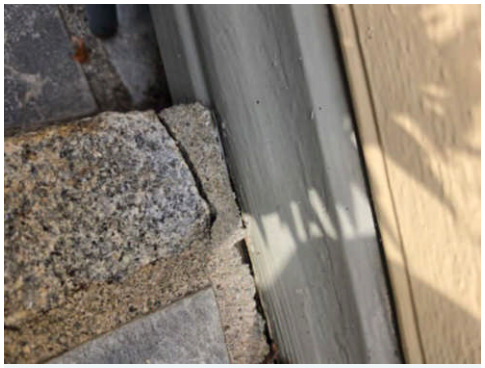
Drypplekkasje dusj



Hulltaking mot bad



Nedløp festet med tape



Treverk nærme/under terreng.

## 6.30 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Krypkjeller
- Innvendig trapp
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Jæren | Oppdragsnr. | 310260168 |
| Addresse | Torggata 10 | | |
| Postnr. | 4340 | Sted | BRYNE |
| Selgers navn | Solveig Martinsen | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

1992

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Sidem 1992

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjensidige

**Polise/avtalenr.:**

95717513 og 95717513 (leilighet)

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Etablering av baderom, toalett og vaskerom - inkludert arbeid med membran, flislegging og montering.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Spesifiserte fakturaer som inkluderer hvem som har gjort arbeidet.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Membran og sluk montert av fagfolk. Gjort på ulike tidspunkt. Første bad som ble etablert var i leiligheten over garasjen (tidlig 90-tall). Så fulgte to bad i 2. etasje og vaskerom i 1. etasje (i dag toalett). Til sist vaskerom i kjeller. Se fakturaer.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Alle sluker er nye etter huset ble overtatt.

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Elektriske arbeider utført av elektriker ved etablering av våtrom. Bytting av termostat i leilighet og vaskerom (nå toalett) i 1. etasje.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Takstmann kan få tilgang til dokumentene (perm med spesifiserte fakturaer) ved oppmøte, og velge ut hvilke som er aktuelle å laste opp.

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Etablering av våtrom, arbeid med drenering, lagt ut rør for vann og avløp uthus, mm.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Allerede opplastede dokumenter (spesifiserte fakturaer).

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

En løs takstein øverst på tak i nærheten av den ene pipa (oppdaget juli 2026). Har gjort avtale med håndverker om å reparere dette i løpet av august.

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Etablering av nedløp og takrenner på nybygg i 1992/93, garasje i 1993, og gjenoppført uthus i 2008/2009. Bytting av takrenne og nedløp ved "glassveranda" i 2017.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Spesifisert faktura for jobb med skifting av takrenne i 2017. Usikker på om vi har dokumenter på de andre blikkenslageroppdragene.

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Pipene krever rehabilitering og/eller fornying av noe slag før man kan fyre. Det har ikke blitt prioritert i vårt eie, og dermed ikke blitt brukt.

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Inne i kjelleren var det en brønn tekn. rom (sikringsskap, vvb). Vannet forsvant fra brønnen under kommunalt gravearbeid i Torggt 2012, og et riss i murpuss på østveggen kom. Etter dette etablerte vi påstøp, isolering og drenering langs østvegg.

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Utett pakning verandadør øst (luft/lydlekkasje), Takvindu i vest på garasjeloftet lar seg ikke åpne. Takvindu bad 2. etg muligens punktert glass? Liten brist i ett glass på soverom 2. etasje mot sør.

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Huset ble malt om i 2021. Da ble nødvendig vedlikehold av vinduer gjort (bytting av glass, oljing, kitting og maling). Utførende bedrift var Farger i harmoni.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Har kun fakturaer på medgåtte timer og materialer. Takstmann kan ettergå fakturaer ved behov.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Fuktmerker/flassende maling på et parti (midterst) på sørvegg i kjeller. Denne siden av huset er ikke drenert (bare påbygget).

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Drenert påbygget og garasje i 1992. Drenert gårdsrom (nordsiden) og uthus i 2009. Drenert østsiden i 2016.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Kvia ga pris på jobben, men usikker på om det var dem som utførte.

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?**

Gulvet ble senket slik at det ble høyere takhøyde i 1992. Det ble støpt en kant nederst på kjellerveggen for å sikre nedkant mur. Er blitt flislagt gulv i 2013 av Murmester Heskje.

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Diverse utskiftninger og moderniseringer av elektrisk anlegg.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Johansen Elektriske og El-Team

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

El-Team. 12-03-2013. Mangler ble utbedret samtidig.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Overspenningsvern, diverse løse stikk, uttak uten jord. Er fikset.

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Montert mekanisk avtrekk kjøkken, bad i leilighet og vaskerom kjeller.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Usikker.

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

Initialer selger:
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

Opprinnelig uthus ble revet og ført opp på nytt.

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Leilighet over garasje

**Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Overfladisk dannelse takvindu på bad, samt noe på vegg på bad i første etasje

**34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det har vært stripet borebille i treverket på loftet og i kjeller da vi overtok huset i 1992. Dette ble behandlet av godkjent firma.

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Garasjen ble oppført i 1992. Portene ble montert i 1998. Isolert innvendig i feltene over terreng og flislagt i 2018.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Klepp trevarefabrikk monterte portene i 1998. Murmester Heskje gjorde isolering og flislegging i 2018.

**Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Mulig det skal bygges på andre siden av Solhøgda, men dette prosjektet har ikke blitt realisert til nå.

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Selges med leiekontrakt tilhørende leiligheten over garasjen med stabile leieboere som har bodd der i over 15 år .

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

**Øvrige kommentarer:**

Eiers avdøde ektemann (d.2025) var faglært tømrer, byggingeniør og erfaren byggeleder ved kjøpet i 1992, og godt orientert om alt som ble gjort i huset. Egenerklæringen kunne vært langt mer utfyllende dersom avdød eier hadde vært i live ved utfyllingen.

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.08.2026

Signert av *Solveig Martinsen*

Initialer selger:
S M

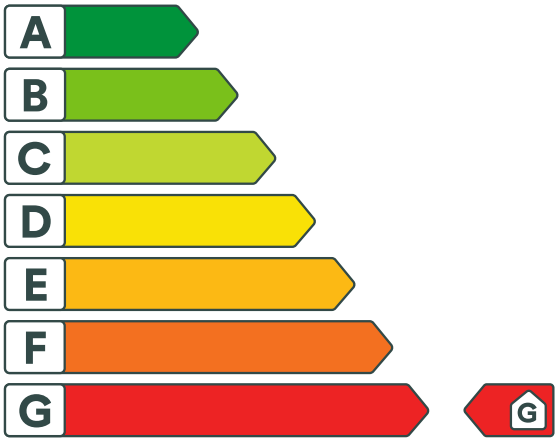
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Torggata 10, 4340 BRYNE** | |
| Dato for energimerking<br>**25.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-338143** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**16643351** |
| Gårdsnummer<br>**1** | Bruksnummer<br>**134** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1910** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**295,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**295,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**491,34 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**434,98 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**128 319 kWh** |

# Torggata 10, 4340 BRYNE

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Torggata 10, 4340 BRYNE

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 13: Montering tetningslister

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

### Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

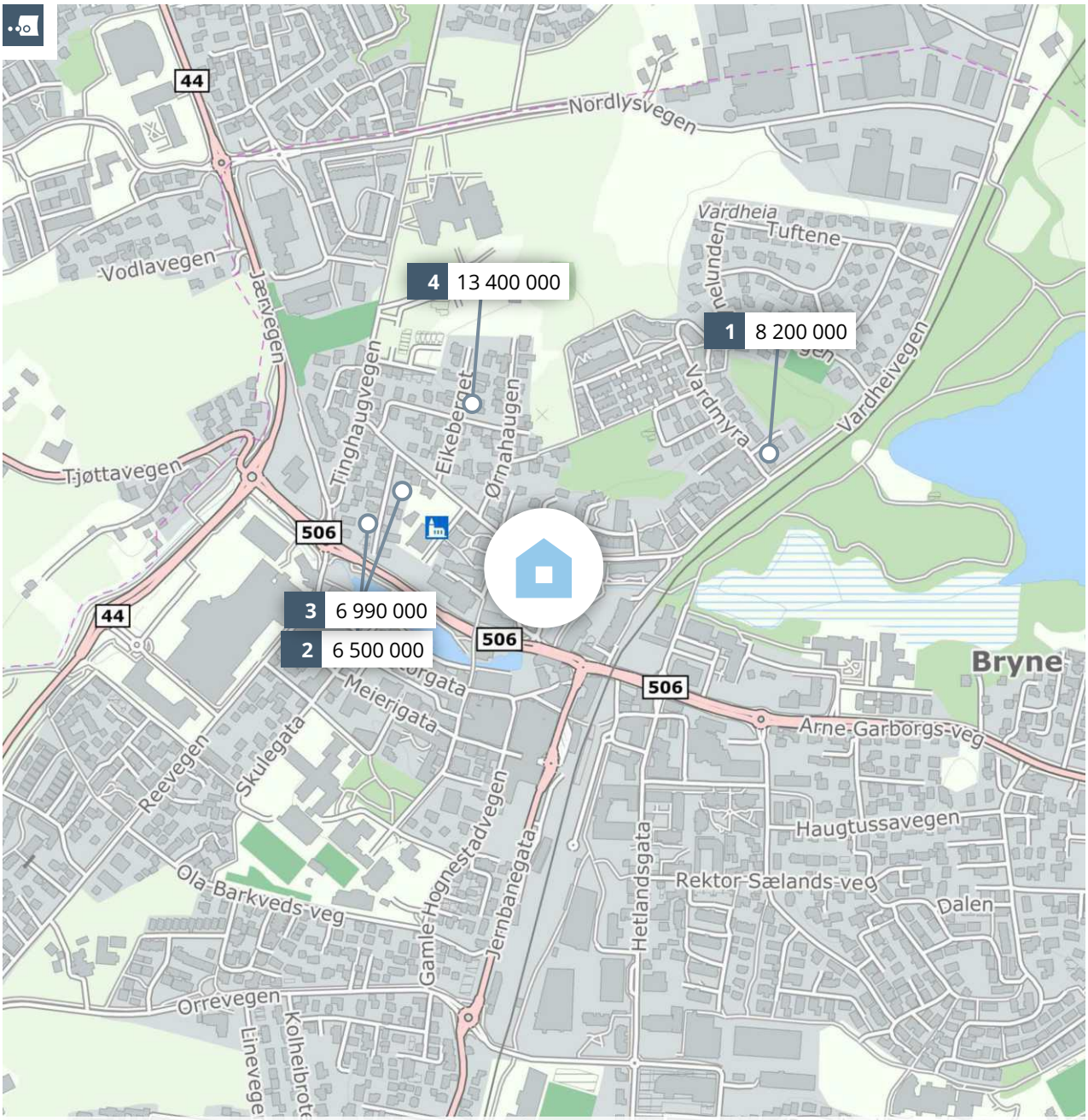
https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no




# Meglers verdivurdering

# TORGGATA 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 04.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bjørn Rune Salte.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Torggata 10, 4340 BRYNE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1923

GNR 1 BNR 134 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS BRYNEHAUGEN

Verdivurdert til

**10 000 000**

| - | 10 000 000 | 35 714 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 280 m² | 120 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 1 177 m² | |
| Byggeår | | | | | 1923 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 5 |
| Etasjer | 3 |

Parkering Innredet kjeller Utleiedel

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Vardmyra 1 | | | | 07.05.2025 | 7 890 000 | **8 200 000** | 0 | 8 200 000 | **36 283** |
| | 226 m² | 1972 | 962 m² | 6 sov | | | | | | |
| 2 | Kvernhusbakken 9 | | | | 13.03.2024 | 5 990 000 | **6 500 000** | 0 | 6 500 000 | **21 739** |
| | 299 m² | 1957 | 755 m² | 3 sov | | | | | | |
| 3 | Kvernhusbakken 2 | | | | 31.05.2023 | 6 990 000 | **6 990 000** | 0 | 6 990 000 | **27 738** |
| | 252 m² | 1939 | 1 112 m² | 4 sov | | | | | | |
| 4 | Varden 8 | | | | 13.09.2022 | 12 000 000 | **13 400 000** | 0 | 13 400 000 | **42 540** |
| | 315 m² | 2000 | 1 285 m² | 5 sov | | | | | | |

Torggata 10 er oppført i ca. 1923 og er blanding av sveitser- og jugendstil. Boligen ligger inne i kommuneplanens "bevaring kulturmiljø".

Det er siden kjøpet av eiendommen gjort omfattende restaureringsarbeid. I tillegg er eiendommen tilbygd i ca. 1992-1994 over tre etasjer. På samme tid ble eiendommen totalrenovert, drenering tatt og gravd ut kjeller.

Det ble bygget ny garasje i samme periode på 50 kvm i grunnflate, med innredet anneks/leilighet, som i dag leies. Det ble også erstattet et eldre uthus og bygget nytt i 2008 (fullisolert med innlagt vann).

Innhold:
Kjeller: Kjellerinngang/gang, vaskerom, teknisk rom/bod, stue/hobbyrom og bod/hobbyrom.
1. etasje: Gang, soverom, stue 1, stue 2, stue 3 og kjøkken/bakgang.
2. etasje: Gang, fire soverom to bad og bod/garderobe.

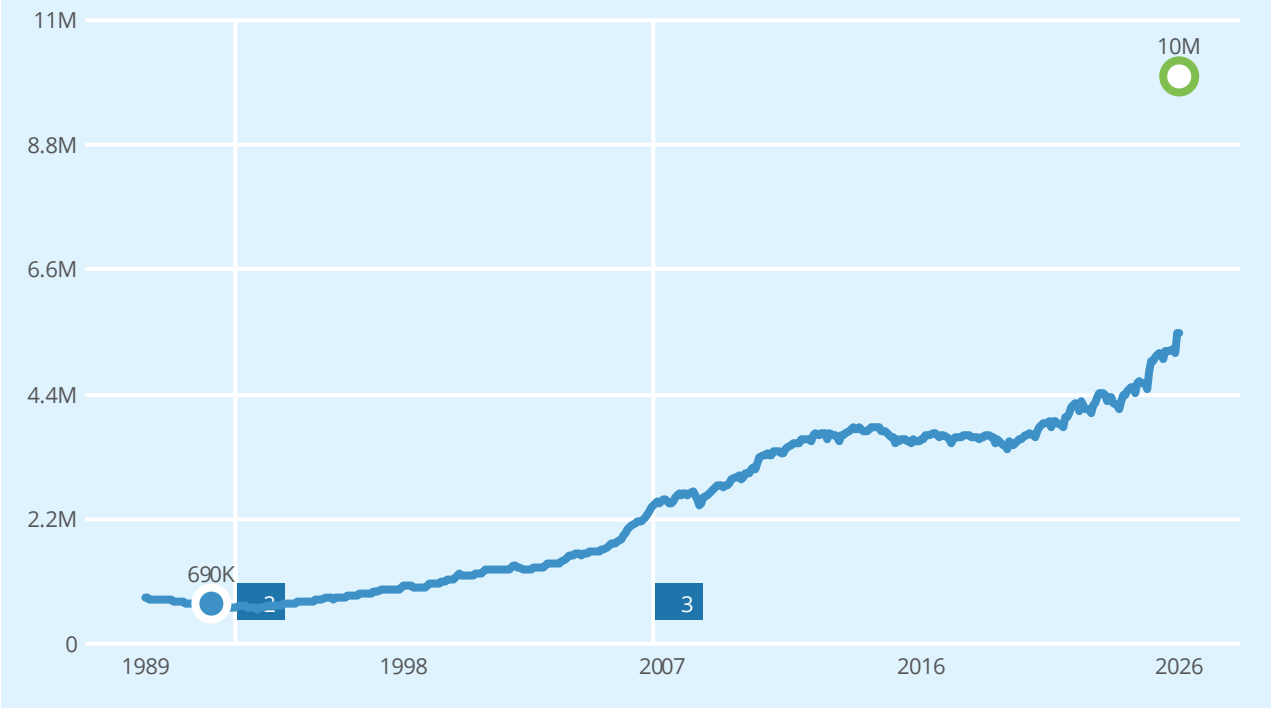
Garasje og uthus.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

## Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14.06.1991 | | 14.06.1991 | - | 690 000 | - | 690 000 | 4 |
| 18.12.1989 | | 18.12.1989 | - | 795 000 | - | 795 000 | 5 |

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Påbygd enebolig over tre etasjer ca. 1992-1994, ny garasje i samme periode og etablert nytt uthus/anneks i 2008. Oppgradering av eksisterende bolig i samme periode som den ble påbygd.

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

# Eneboliger til salgs i 4340 BRYNE nå

3
eneboliger til salgs

7.1M
6.9M
**6 627 000** Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
5
dager

# Eneboliger solgt i 4340 BRYNE siste 6 mnd

12
eneboliger solgt

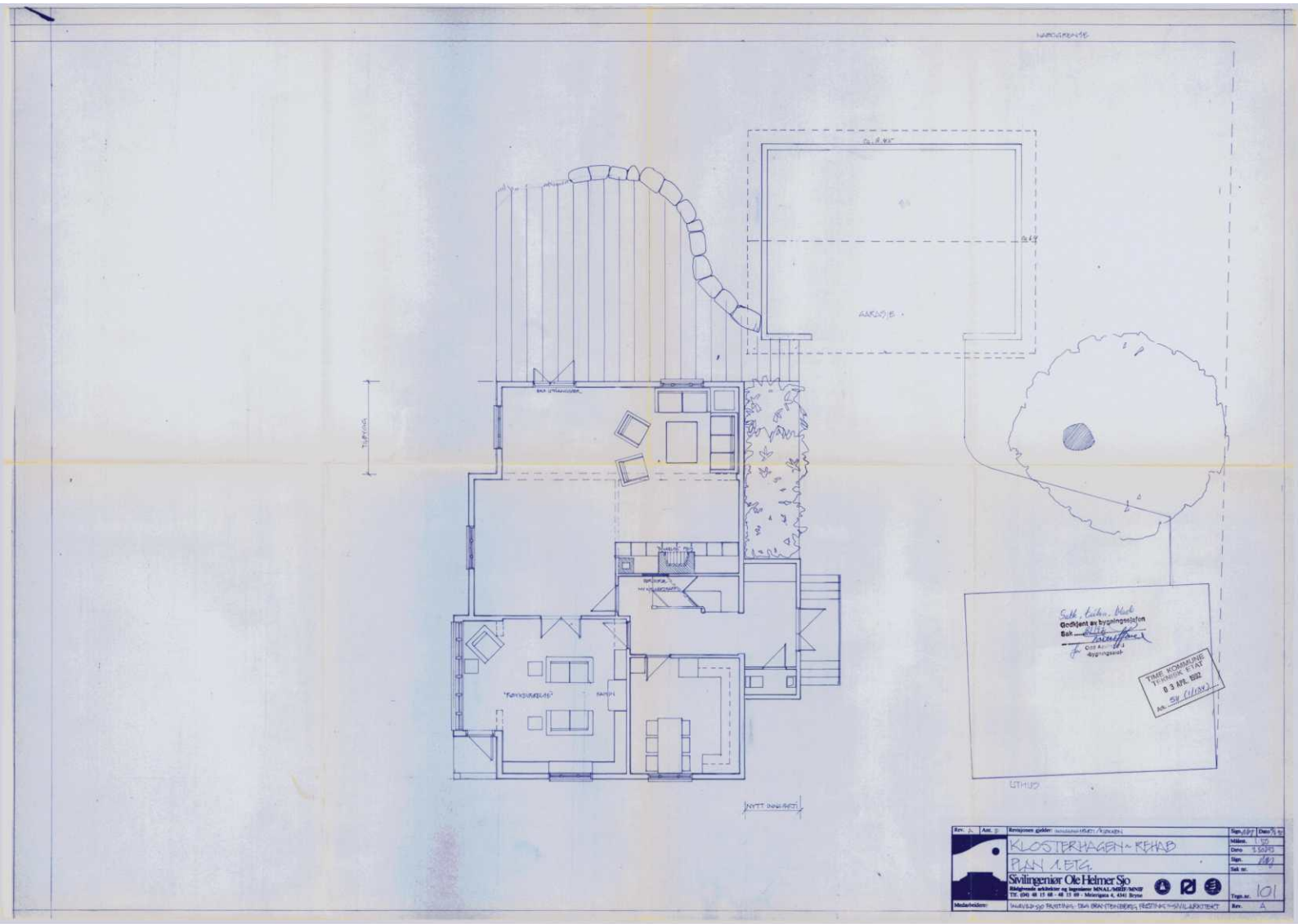
6.3M
6.0M
**5 782 000** Salgspris i snitt
**5 339 000** Prisantydning i snitt
5.1M
4.8M
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 9.3% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**35 714** Torggata 10 Totalpris 10 000 000
**35 325** Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
**33 831** TIME kommune i snitt siste 6 mnd

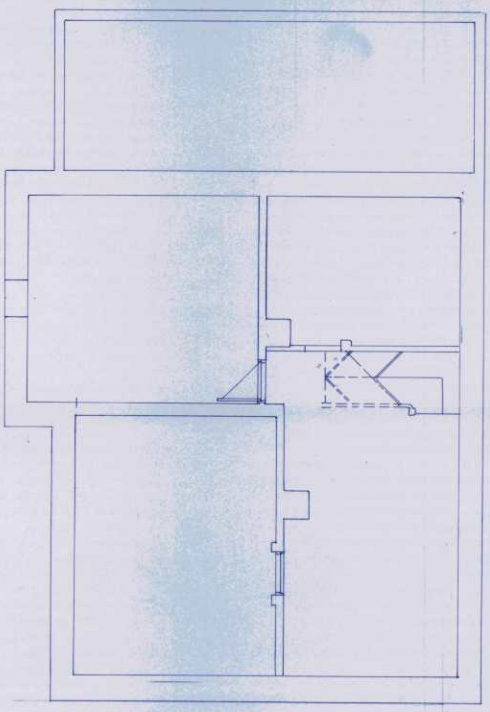



Godkjent av bygningsrådet
Sak
Dato

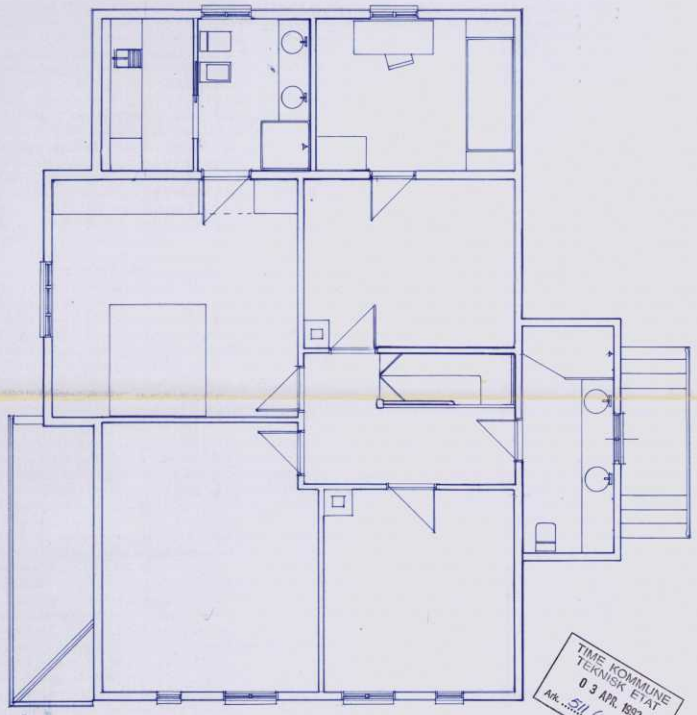
TIMRE KOMMUNE
TEKNISK ETAT
0 3 APR. 1992

| Rev. | Ant. | Revisjonen gjelder: | Sign. | Dato |
|---|---|---|---|---|
| | | | Målest. | 1:50 |
| | | KLOSTERHAGEN - REHAB | Dato | 3.SEPT. |
| | | PLAN 1. ETG. | Sign. | |
| | | | Sak nr. | |
| | | Sivilingeniør Ole Helmer Sjo | Tegn.nr. | 101 |
| | | Rådgivende arkitekter og ingeniører MNAL/MSIF/MNIF | Rev. | A |
| Medarbeidere: | | INNVENDIG PROSJEKTERING, DRIFTSTEKNISK RÅDGIVNING, ARKITEKTBISTAND | | |

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



KJELLER



2. ETG.

TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
0 3 APR. 1992
Ark. 311 (1)(1)(2)

| Rev. | Ant. | Revisjonen gjelder: | Sign. | Dato |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

KLOSTERHAGEN - REHAB.

PLANER

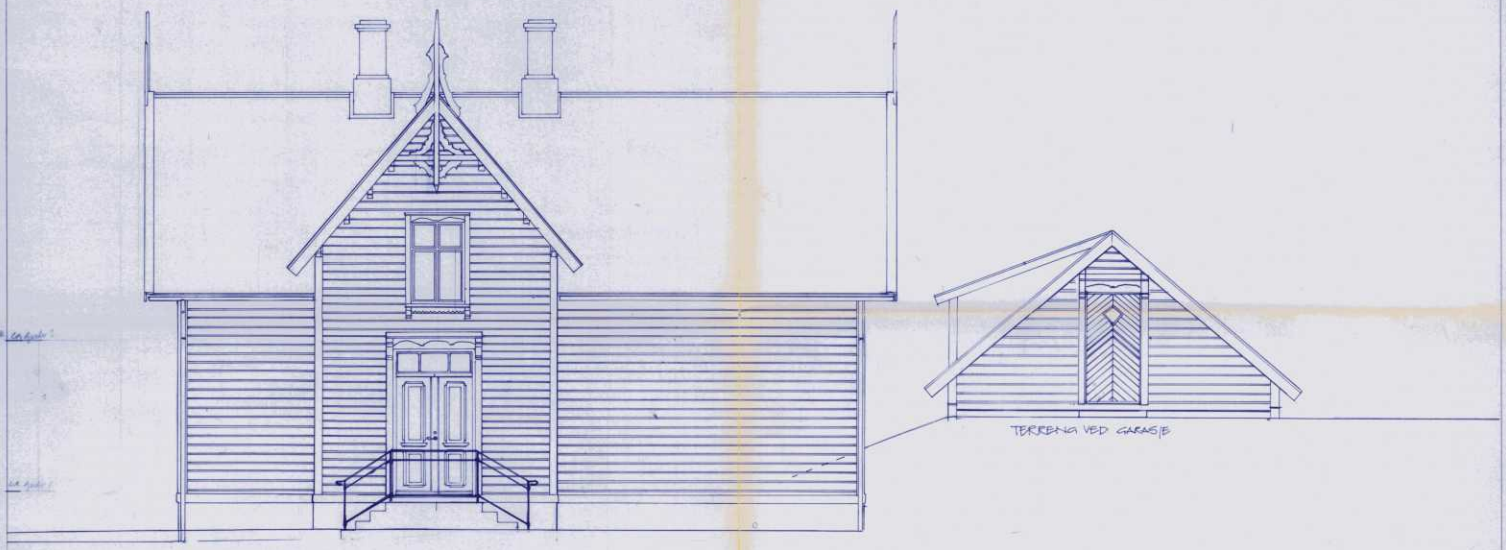
Sivilingeniør Ole Helmer Sjo
Rådgivende arkitekter og ingeniører MNAL/MRIF/MNIF
Tlf. (04) 48 15 68 - 48 15 69 - Meierigata 4, 4341 Bryne

Medarbeidere: INGVILD SJO FASTING · DAG BRANTEHBERG FASTING SIV. ARK.

| | |
|---|---|
| Målest. | 1:50 |
| Dato | 2.5.92 |
| Sign. | |
| Sak nr. | |
| Tegn.nr. | 102 |
| Rev. | A |

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

Dansk Scanning A/S




TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
0 3 APR. 1992
Ark. ...Fil.....(1/1/2)....

| | | | |
|---|---|---|---|
| Rev. A | Ant. 2 | Revisjonen gjelder: JTFØRMING AV KVIST / GARASJE | Sign. Dato |
| | | KLOSTERHAGEN ~ REHAB | Målest. 1:50 |
| | | | Dato 15.04.92 |
| | | FASADE MOT NORD | Sign. |
| | | | Sak nr. |
| | | Sivilingeniør Ole Helmer Sjo<br>Rådgivende arkitekter og ingeniører MNAL/MRIF/MNIF<br>Tlf. (04) 48 15 68 - 48 15 69 - Meierigata 4, 4341 Bryne | Tegn.nr. 104 |
| Medarbeidere: | | INGVILD Ø. FESTING - DAG BRANTENBERG FESTING ~ SIVILARKITEKT. | Rev. A |

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



TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
0 3 APR. 1992
Ark. 511 (1.1.37)...

| Rev. | Ant. | Revisjonen gjelder: | Sign. | Dato |
|---|---|---|---|---|
| A | 1 | KUST MOT NORD | | |

KLOSTERHAGEN - REHAB.

FASADE MOT VEST

**Sivilingeniør Ole Helmer Sjo**
Rådgivende arkitekter og ingeniører MNAL/MRIF/MNIF
Tlf. (04) 48 15 68 - 48 15 69 - Meierigata 4, 4341 Bryne

Medarbeidere: INGVILD MO FASTING - DAG BRANTENBERG FASTING - SIVILARK.

| | |
|---|---|
| Målest. | 1:50 |
| Dato | 3.03.92 |
| Sign. | |
| Sak nr. | |
| Tegn.nr. | 105 |
| Rev. | A |

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



TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
0 3 APR. 1992
Ark. 511.(11.34)

| Rev. | Ant. | Revisjonen gjelder: | Sign. | Dato |
|---|---|---|---|---|
| | | KLOSTERHAGEN - REHAB | Målest. | 1:50 |
| | | | Dato | 1.04.92 |
| | | FASADE MOT SØR | Sign. | |
| | | | Sak nr. | |


Sivilingeniør Ole Helmer Sjo
Rådgivende arkitekter og ingeniører MNAL/MRIF/MNIF
Tlf. (04) 48 15 68 - 48 15 69 - Meierigata 4, 4341 Bryne

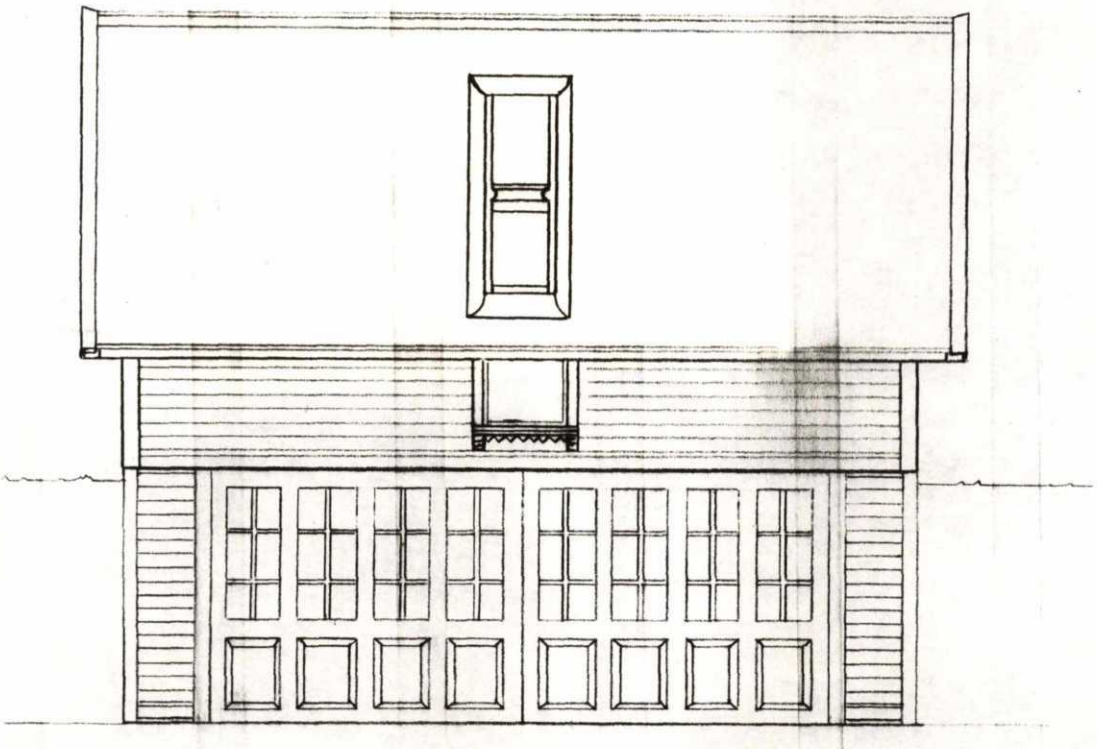

Tegn. nr. 103

Medarbeidere: INGVILD SJO FRØSTING, DAG BRANTENBERG, FRØSTING - SIVILARKITEKTER

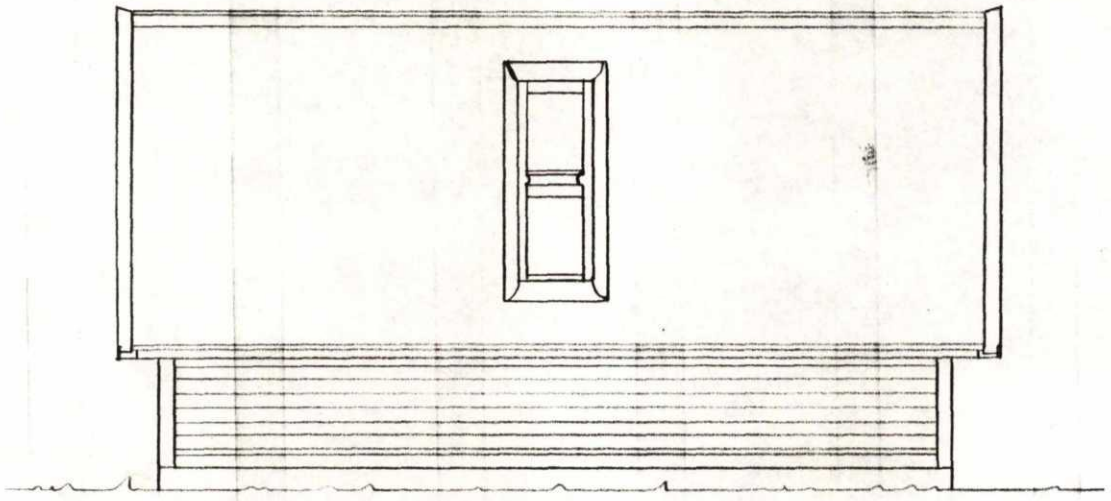
Rev.

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

Dansk Scanning A/S



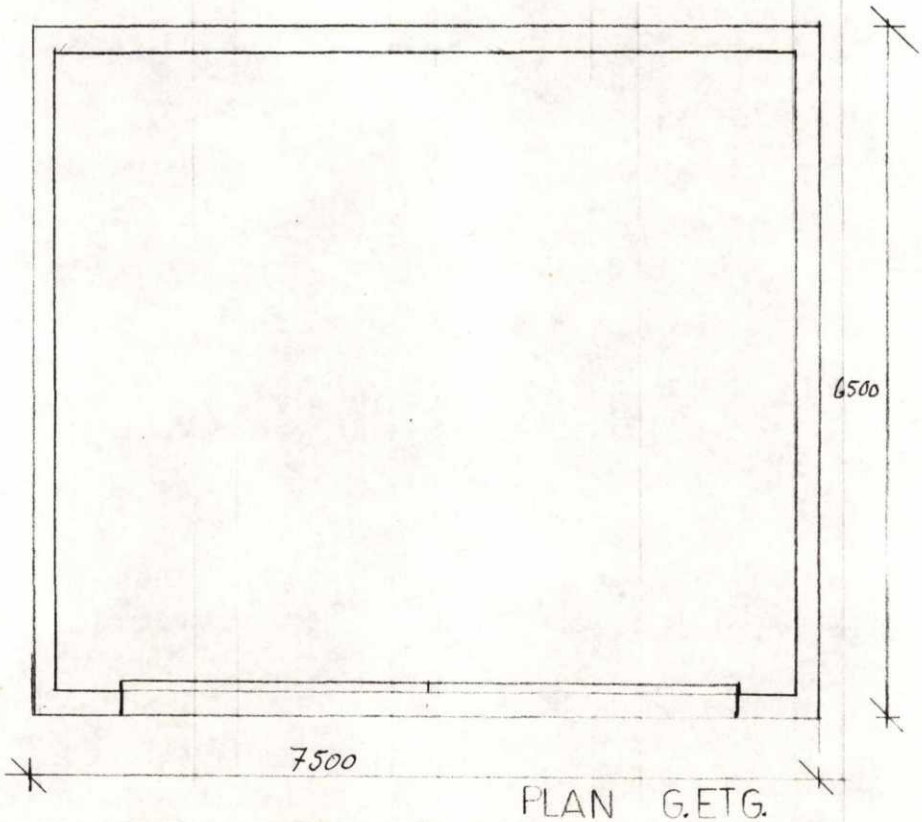
ÖST



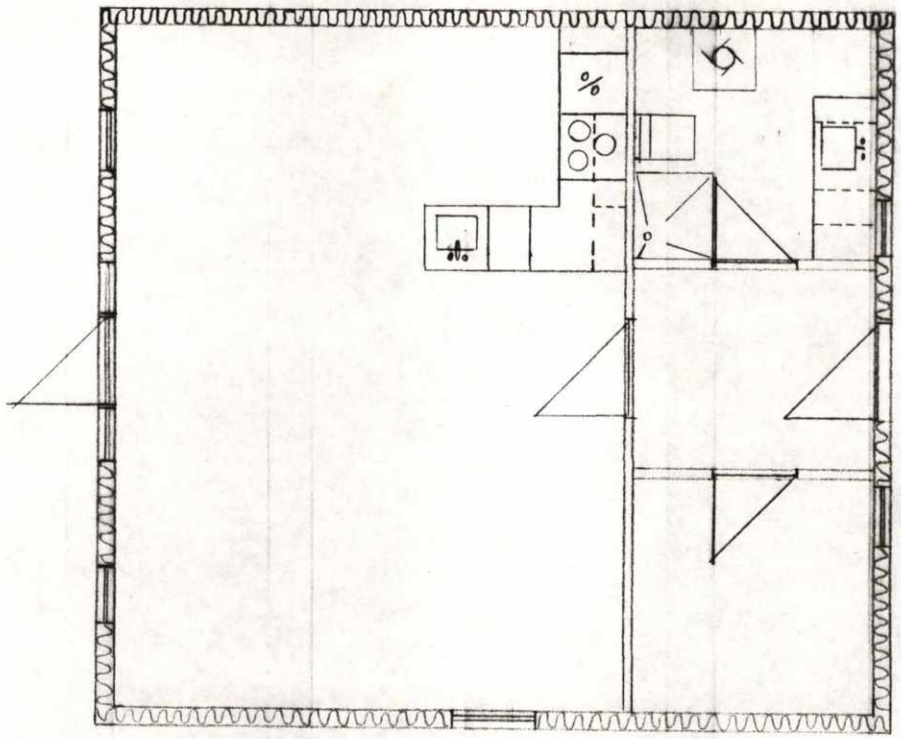
VEST

TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
19 MARS 1993
Ark. 511 (1/134)

HELGE MARTINSEN GARASJE / LEILIGHET
"KLOSTERHAGEN"
TORGGATA 10, GNR 1, BNR 134
16/3-93 Helge Martinsen




PLAN G.ETG.

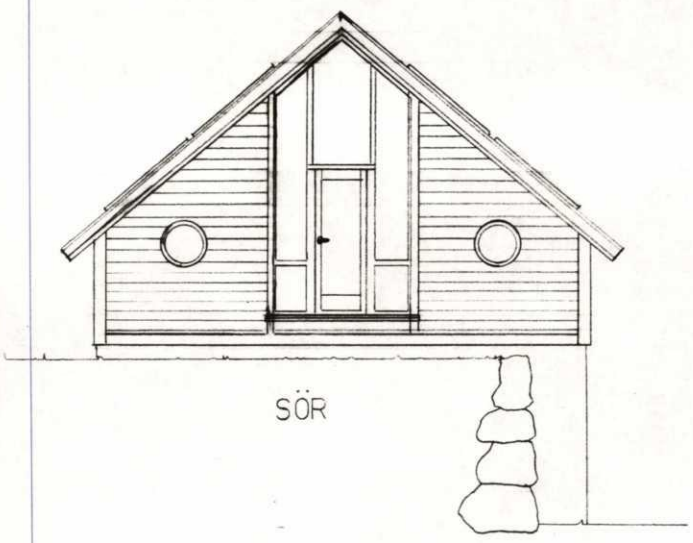


MÅL 1:50 PLAN 1.ETG.

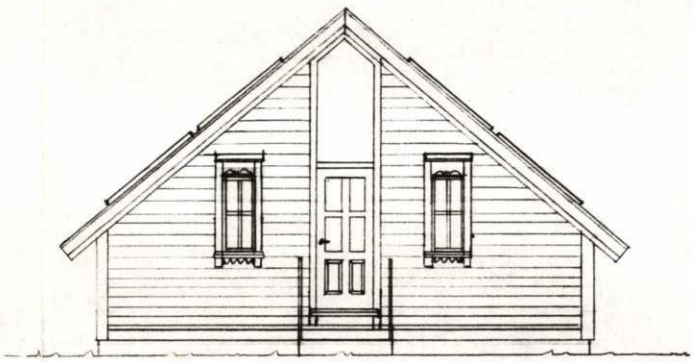
TIME-KOMMUNE
TEKNISK ETAT
19 MAI 1993
Ark. 511 (1134)

HELGE MARTINSEN GARASJE / LEILIGHET
"KLOSTERHAGEN"
TORGGATA 10, GRN 1, BNR 134
16/3-93 Helge Martinsen

TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
19 MARS 1993
Ark. 511 (1/134)

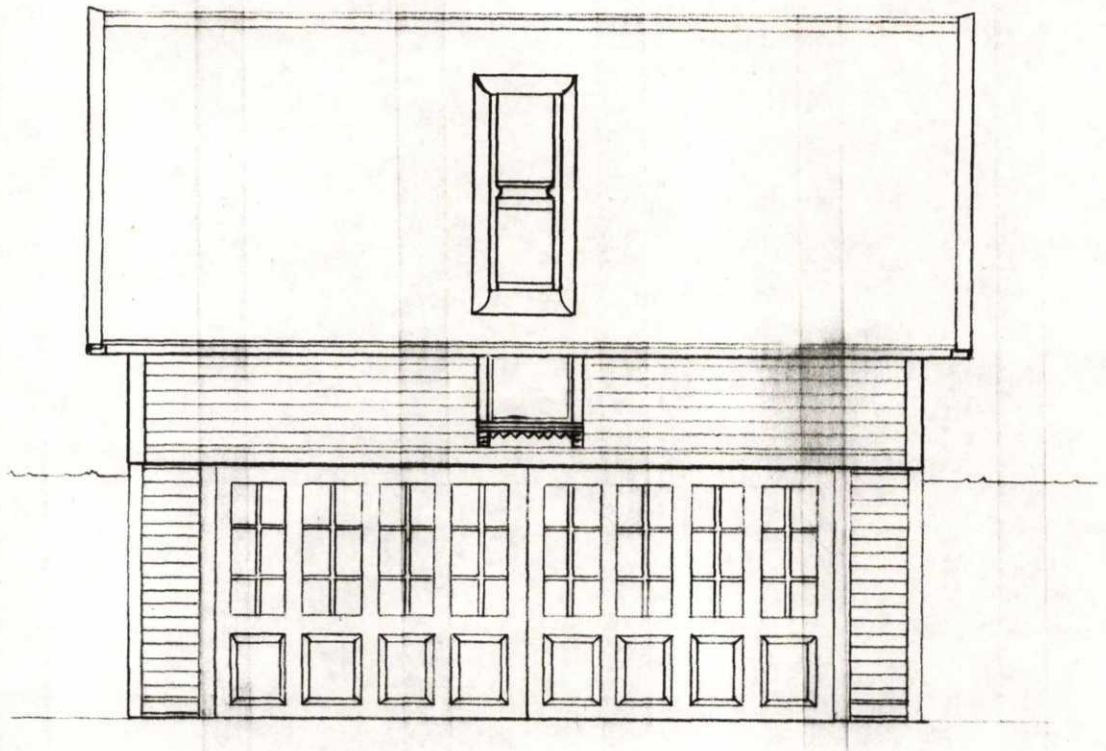


SÖR

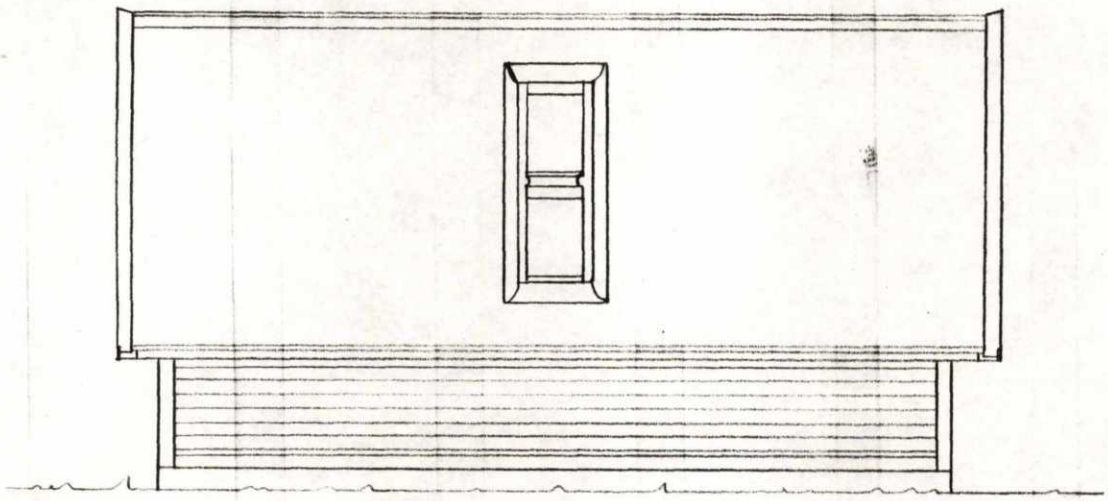


NORD

HELGE MARTINSEN GARASJE / LEILIGHET
"KLOSTERHAGEN"
TORGGATA 10, GNR 1, BNR 134
16/3-93



ÖST

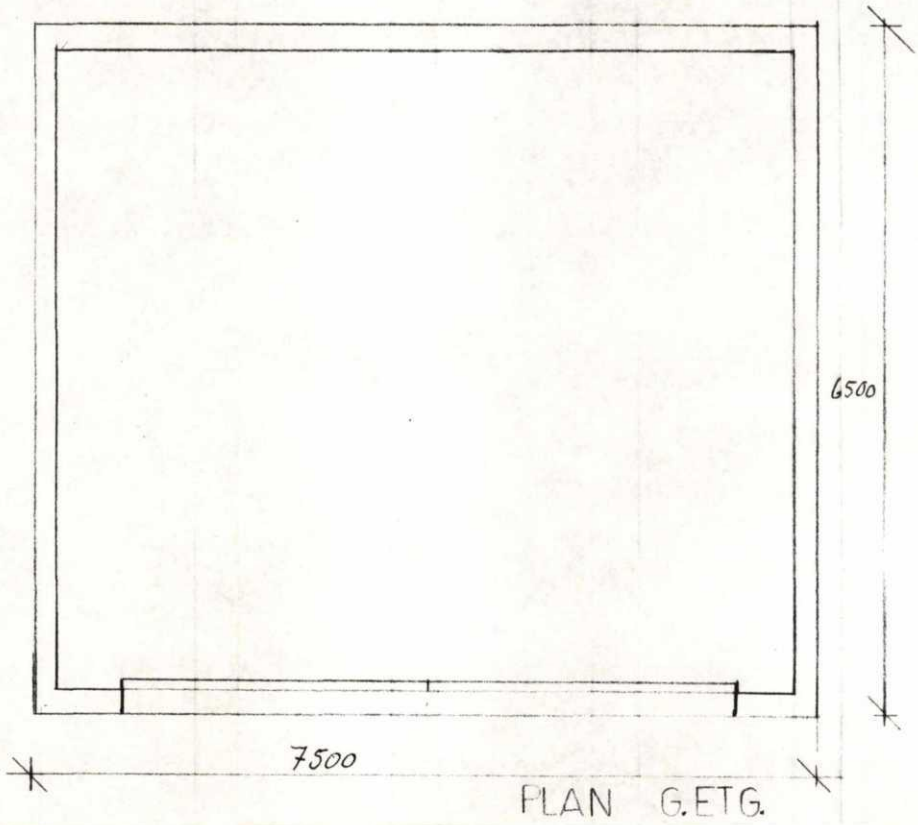


VEST

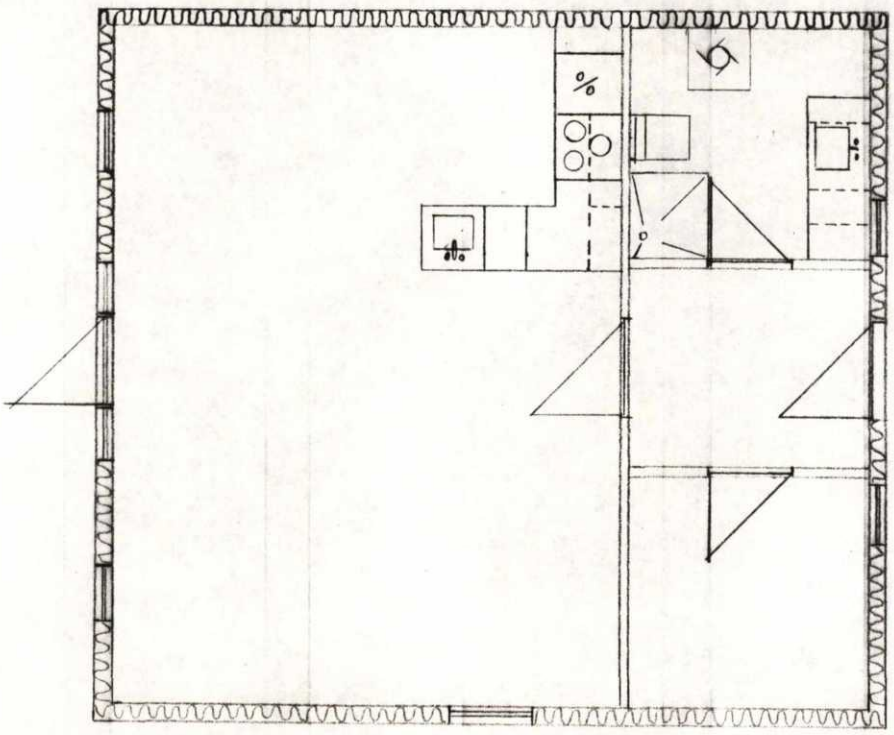
TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
19 MARS 1993
Ark. 511 (1134)

Helge Martinsen
"Klosterhagen"
Torggata 10 Gnr 1 Bnr 134
16/3-93 Helge Martinsen

Garasje / Leilighet



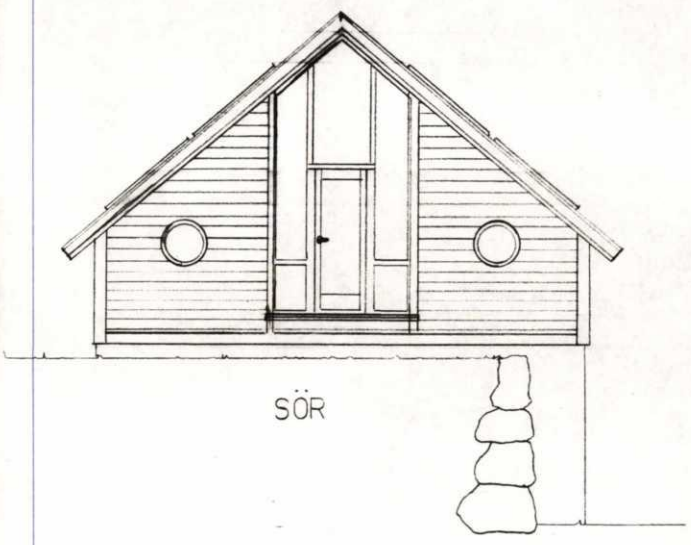

PLAN G.ETG.



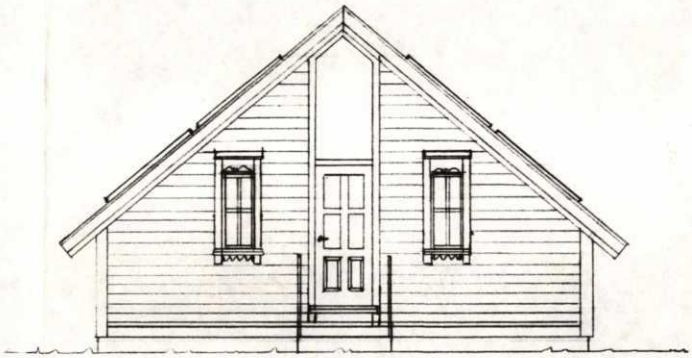
MÅL 1:50 PLAN 1.ETG.

TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
19 MAR 1993
Ark. 511 (1/134)

HELGE MARTINSEN GARASJE/LEILIGHET
"KLOSTERHAGEN"
TORGGATA 10, GNR 1, BNR 134
16/3-93



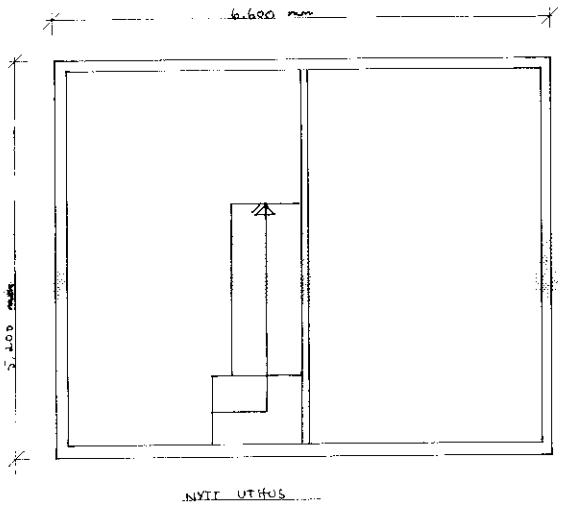
SÖR



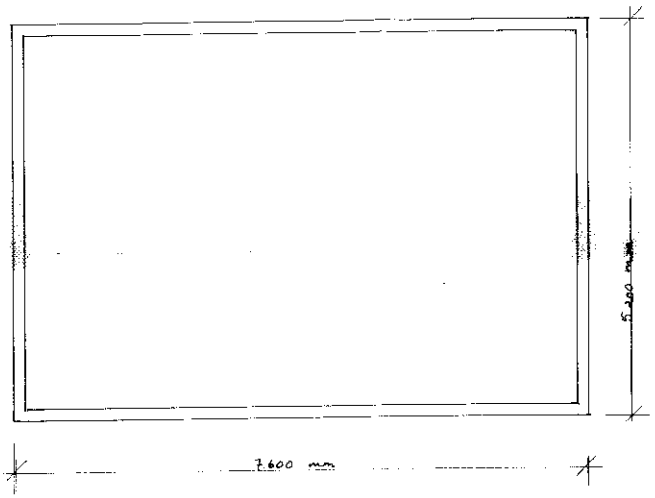
NORD

TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
19 MARS 1993
Ark. 511 (1/134)

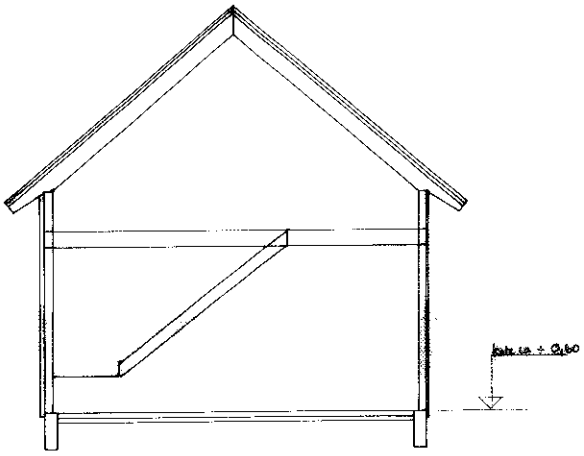
HELGE MARTINSEN GARASJE/LEILIGHET
"KLOSTERHAGEN"
TORGGATA 10, GNR 1, BNR 134
16/3-93




NYTT UTHUS



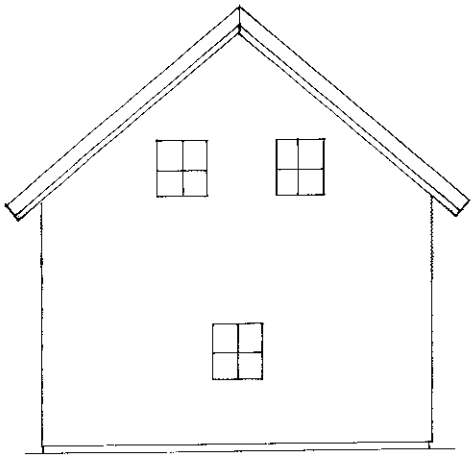

GAMMELT UTHUS



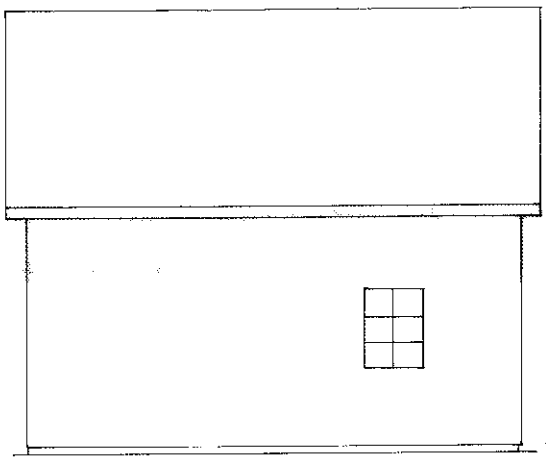

SNITT

MOTTATT
13 JUL 2006

| | |
|---|---|
| GAMMELT OG NYTT UTHUS | 1:50 |
| TORGATA 10 | 1/134 |
| HELGE MARTINSEN | |

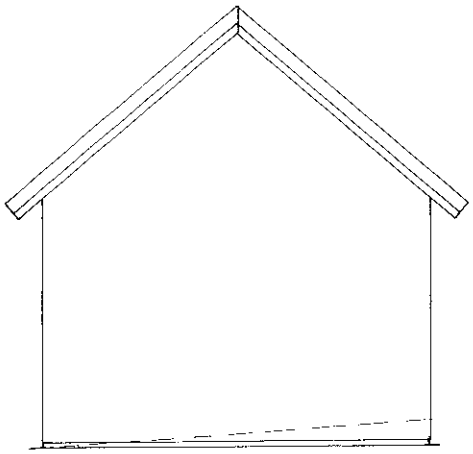


SØR

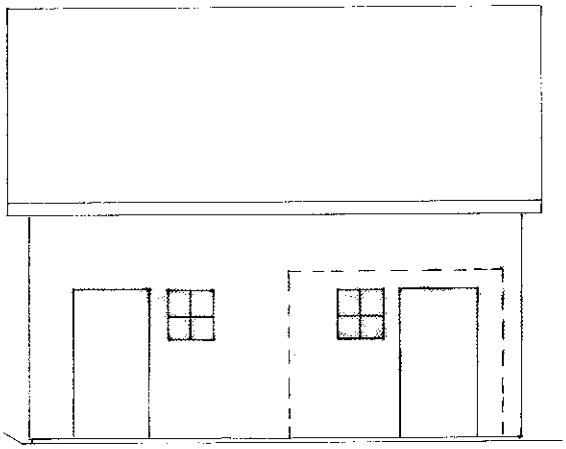


kote ± 0,00

ØST



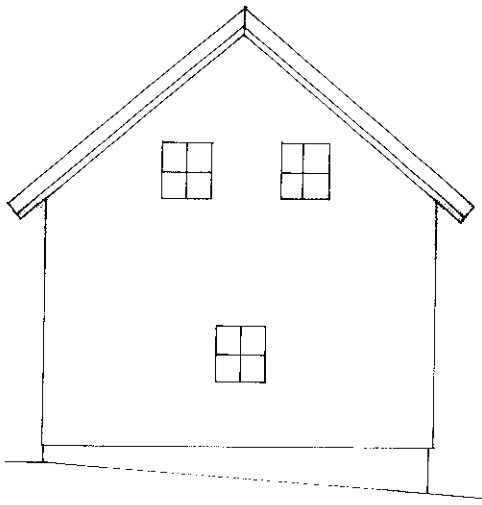
NORD

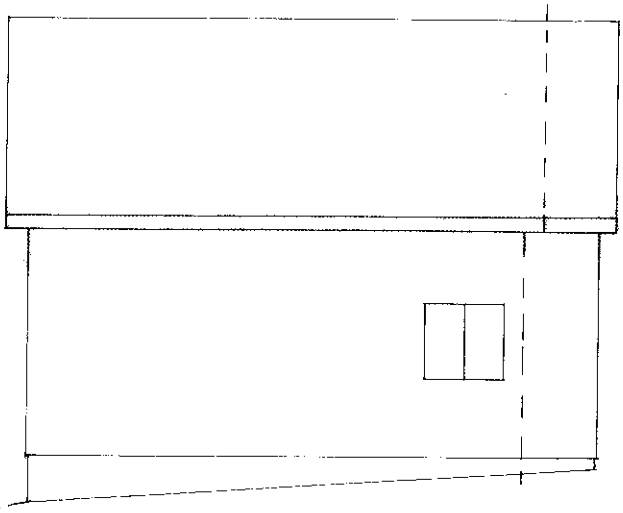


VEST

MOTTATT
13 JUL 2006

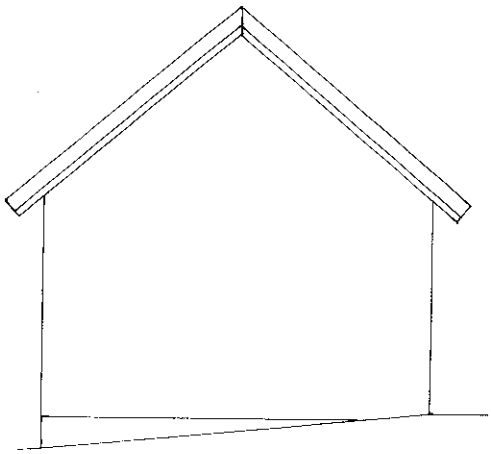
| | |
|---|---|
| NYTT UTHUS | 1:50 |
| TOEGGATA 10 | 1/134 |
| HELGE MARTINSEN | |

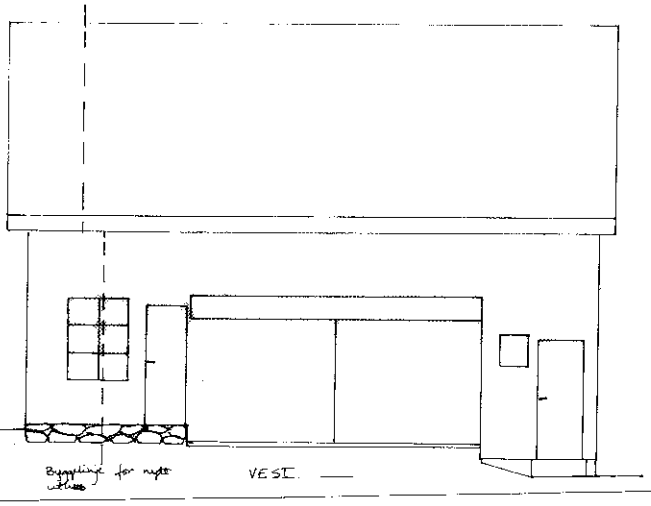





ØST

SØR





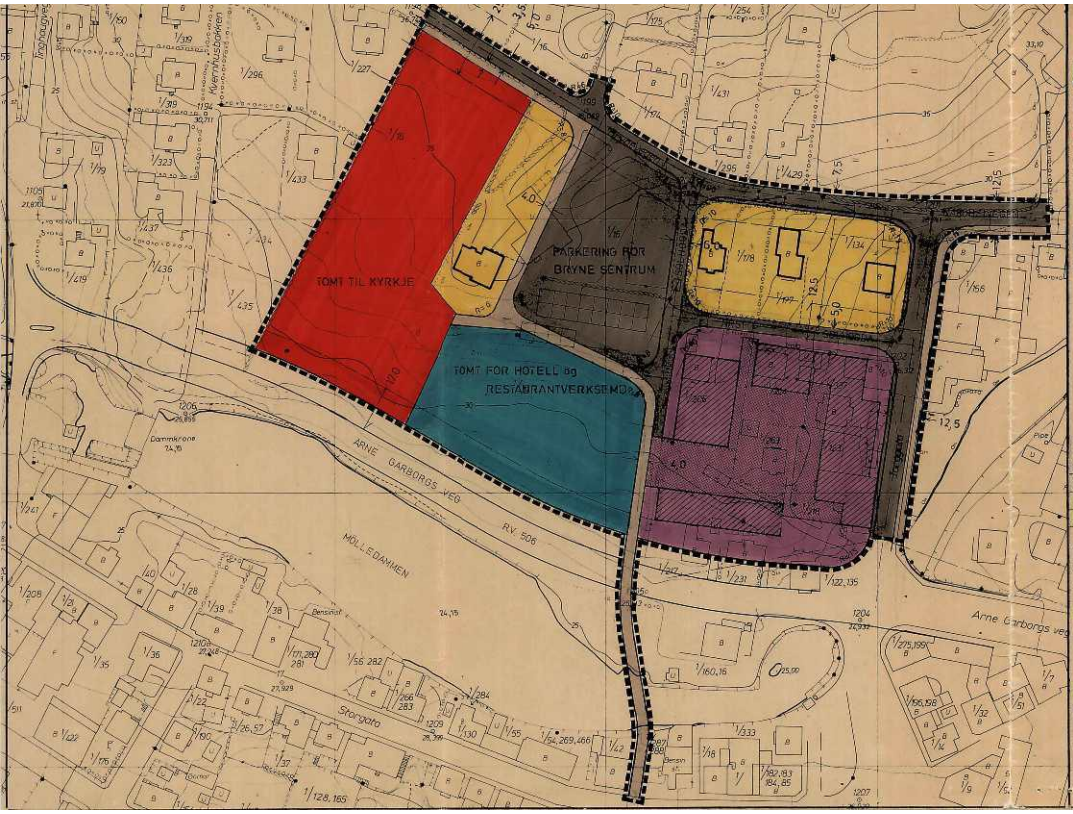
NORD

Bygning for nytt utehus

VEST

MOTTATT
13 JUL 2006

| | |
|---|---|
| EKSISTERENDE UTHUS | 1:50 |
| TORGGATA 10 | |
| HELGE MARTINSEN | 1/134 |




**TEGNFORKLARING:**

BYGGEOMRÅDER

- Forretninger
- Småindustri, håndverk
- Off. bygninger
- Boligbebyggelse

TRAFIKKOMRÅDER

- Veier/Parkering
- Sykkel- og gangveier

ANDRE BESTEMMELSER

- Fellesareal for parkering og adkomst
- Planens begrensning
- Byggelinje
- Frisiktlinje
- Senterlinje - vei
- Ny sammenhengende bebyggelse
- Omriss av hus som inngår i planen

N

FYLKESMANNEN I ROGALAND
UTBYGGINGSAVDELINGEN
J.nr. 3865/74
Ark.nr. 714.11

**SAKSGANG**

| | |
|---|---|
| Bygningsrådets vedtak | 14/8 - 74 : 25/9 - 74 |
| Utlegging til off. ettersyn | 19/8 - 9/9 - 74 |
| Kommunestyrets vedtak | 22/11 - 74 |
| Stadfesting av Fylkesmannen | |

| | | |
|---|---|---|
| C | | |
| B | 31. 7. 74 | PG |
| A | 4. 7. 74 | PG |
| | 8. 2. 72 | PG |
| | 7. 1. 72 | PG |
| REV. | 20. 12. 71 | SIGN. PG |

# TIME KOMMUNE

## REGULERINGSPLAN FOR MØLLEDAMMEN NORD

DATO 18.10.71
MÅL 1 : 1000
TEGN.
TRACE
KONTR.
273 -

ANDERSSON & SKJÅNES A.S
JENS ZETLITZGT. 10 - 4000 STAVANGER TLF. 31165

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR MØLLEDAMMEN NORD - TIME KOMMUNE.

16.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2. Areal for forretninger kan nyttes til butikker med nødvendige lagerlokaler, kontorer, hotell og restaurantvirksomheter. Bolig kan tillates når denne er knyttet til drift av anlegg. Maksimal utnyttelsesgrad settes til 0,8.

§ 3. Innen arealer for småindustri og håndverk kan også boliger tillates når disse er knyttet til drift av anlegg. Utendørs lagring tillates ikke.

§ 4. Hvor bebyggelse ikke er vist på kartet skal bebyggelsesplan godkjennes av bygningsrådet.

§ 5. Det kan for all bebyggelse kreves inntil 1 biloppstillingsplass pr. 50 $m^2$ etasjeareal.

§ 6. Ubebygde arealer skal såvidt mulig søkes parkmessig behandlet. Bygningsrådet kan påby at parkeringsarealene blir parkmessig behandlet.

§ 7. Avkjørsler til Arne Garborgsvei tillates ikke.

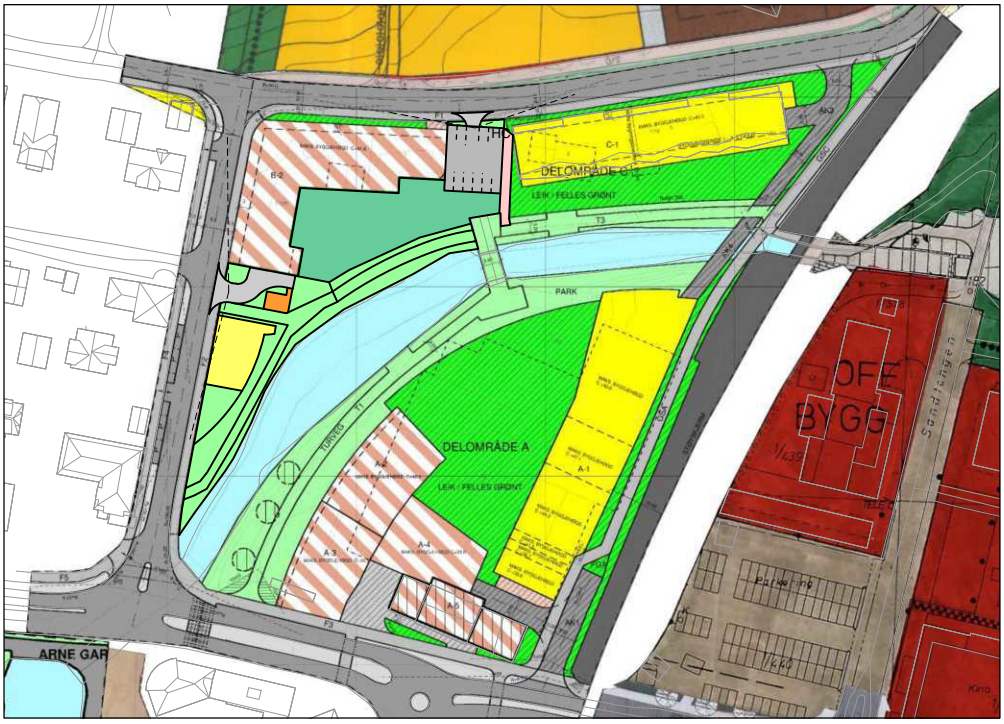
§ 8. I områder for boligbebyggelse kan oppføres bygninger i inntil 2 etasjer med tilhørende garasje. Utnyttelsesgraden inklusiv garasje skal ikke overstige 20% av tomtens nettoarea.

§ 9. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Time kommune.

§ 10. Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

FYLKESMANNEN I ROGALAND
UTBYGGINGSAVDELINGEN
J. nr. 3865/74
Ark. nr. F/4.11

FORSLAG TIL MINDRE ENDRING, PLAN 0261.04
DATO: 16.02.2012




M: 1:1000 (A3)

# TEIKNFORKLARING

PBL §25 REGULERINGSFØREMÅL

**1 BYGGEOMRÅDE**

- Bustadar

**3 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE**

- Køyreveg
- Anna veggrunn
- Gang- og sykkelveg - GS
- Gangveg/fortau - F
- Parkering
- Jernbane

**4 FRIOMRÅDE**

- Park
- Turveg - T
- Friområde i sjø og vassdrag

**6 SPESIALOMRÅDE**

- Frisiktsone
- Bevaring av bygningar
- Bevaring av vegetasjon (tre)

**7 FELLESOMRÅDE**

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles leik/grøntareal
- Felles søppeloppstilling

**8 KOMBINERTE FORMÅL**

- Anna kombinert formål

**STREKSYMBOL M.M.**

- Avgrensing av planen
- Grense for reguleringsføremål
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde
- Bygg som skal bevarast
- Byggegrense
- Bygg som skal fjernast
- Regulert senterlinje veg
- Frisiktlinje i vegkryss
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert Støyskjerm
- Avkøyrsel
- Sykkelsluse

| | |
|---|---|
| **Dato:** | «Sdo_DokDato» |
| **Arkiv:** | «Sas_ArkivID» |
| **Vår ref** (ArkivsakID.): | «Sdo_ArkivSakID»-«Sdo_DokNr» |
| **JournalpostID.:** | «Sdo_DokID» |

| | |
|---|---|
| | **FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR "SERIGSTADEIGEDOMEN" AVGRENSA AV VARDHEIVEGEN, JERNBANEN, ARNE GARBORGS VEG OG TORGGATA – PLAN 261.03** |

## § 1 FORMÅL

Formålet med planen er å leggja til rette for utvikling av området til eit attraktivt bustadområde i kombinasjon med nærings- og anna publikumsretta verksemd og samstundes taka i vare grøntdraget langs Bryne-åna som del av eit attraktivt turområde.
Vidare er bevaring av delar av den gamle industribusetnaden på Serigstadeigedomen eit viktig element i planen.

Innanfor planen er det følgjande formål:

- Byggjeområde
  - Bustad
  - Anna kombinert formål: bustad, kontor, forretning, ålmennyttig formål, offentlege bygg, servering.
  - Anna kombinert formål: kontor, forretning, ålmennyttig formål, offentlege bygg, servering.

- Offentlege trafikkområde
  - Gate med fortau
  - Gang- og sykkelveg

- Offentlege friområde
  - Park
  - Friområde i sjø
  - Turveg

- Spesialområde
  - Bevaring
  - Frisiktsoner

- Fellesområde
  - Felles avkøyrsle
  - Felles parkering
  - Felles leik
  - Felles avfallsdeponering

## § 2 FELLESFØRESEGNER

2.1 Parkering

Det skal leggjast til rette for minimum1 parkeringsplass per 100 $m^2$ bruksareal til nærings- og publikumsretta verksemd, samt minimum1 parkeringsplass for kvar bueining. All parkering skal etablerast i parkeringskjellar, med unntak av plassar på bakkenivå vist på planen samt eit parkeringsplan delvis over bakkenivå for delområde A-1. Parkeringskjellarar kan etablerast i fleire plan.

2.2 Støy

Utandørs støynivå på felles og privat opphaldsareal skal ikkje overstiga tilrådde verdiar i Miljøverndepartementet sin rettleiar T-1442, eller seinare utgåver av denne. Støytiltak skal dokumenterast ved byggjesøknad. Støytiltak for bygningar skal takast i fasade. Bustader skal ikkje ha høgare innandørs ekvivalent støynivå enn 30dBA.

2.3 Universell utforming

Utbygginga skal sikra universell utforming både for busetnad og uteareal. Alle fellesareal skal utformast etter Deltasenteret sin mal for tilgjenge, nivå 2. Alle leilegheiter skal ha besøksstandard.

Uteområde skal opparbeidast med universell utformingsstandard. Blinde/svaksynte og rullestolbrukarar skal kunne nytte turvegen.

2.4 Felles uteopphaldsareal

Krav til areal er fastlagt under føresegner for det einskilde område. Maksimum 20 % av felles uteareal i bygningsmassen (takterrassar, balkong etc) kan reknast med som del av det samla fellesarealet.

Opparbeiding av areala skal skje etter utomhusplan godkjent av Time kommune.

2.5 Planløysing i bustader

Einsretta leilegheiter mot nord eller nordaust er ikkje tillete.

2.6 Krav til materiale ved rammesøknad/byggjesøknad

For kvart byggjetrinn skal det ved byggjesøknad føreliggje:

- Situasjonsplan i målestokk 1:500 eller annan formålstenleg målstokk.
- Utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal visa avkøyring med stigningstilhøve, opparbeiding av leike- og fellesareal, tilkomst, parkering for bil og sykkel, handtering av søppel, varelevering, terrengendring, planting, utandørs lyssetjing, møblering og eventuell reklame.
- Terrengprofil gjennom planlagt tiltak/bygning som syner terrengtilpassing, høgde på bygg samt tilhøve til nabobusetnad. Eksisterande og planert terreng skal visast.
- Ved naboskap til bygg som er regulert til spesialområde bevaring samt bygningar som er bandlagde for å regulerast til dette formålet, skal tilpassing dokumenterast.
- Fasade på nybygg skal visast saman med kvartalet sine fasadar i si fulle lengde, eller saman med fasadane med nabobygningane.
- Det skal gjerast greie for farge- og materialbruk.

2.7 Avfallshandtering

Det skal for kvart byggjetrinn utarbeidast avfallsteknisk plan. Avfallshandtering skal skje ved nedgravne containere på område vist på plankart, eller ved avfallsrom integrert i bygningsmassen.

2.8 Diverse

Gjerder er generelt ikkje tillete. Der det med omsyn til tryggleik vert stilt krav om gjerde skal plassering og utforming godkjennast av kommunen. Avgrensing av private uteområde kan skje ved planting. Høgde på hekk og liknande skal ikkje overstige 1,0 m over bakkeplan.

Eksisterande vegetasjon som skal bevarast, skal sikrast mot skade. Ved byggjesøknad skal det dokumenterast tiltak som tek i vare tilhøvet også i anleggsperioden.

## § 3 BYGGJEOMRÅDE

### 3.1 Fellesføresegner

Geoteknisk analyse

Det skal krevjast/utarbeidast ein geoteknisk analyse og ei utgreiing om grunnvatn før byggeløyve eller rammeløyve/igangsettingsløyve for byggjearbeid innanfor eit delområde vert gitt.

Etappevis utbygging

Utbygginga av delområda kan skje etappevis. Etappevis utbygging skal gjennomførast slik at kvar etappe framstår som ein heilskap utan skjemmande fasadar og liknande. Ved ferdigstilling av eit byggjetrinn skal bygningar og uteareal ferdigstillast som avslutta arbeid.

Byggjegrenser

Byggjegrenser er lagt inn på planen, inkludert byggjegrense som regulerer utstrekning på dei ulike etasjane.

Det er ikkje tillete med balkongar som stikk ut meir enn 0,6 m over offentleg trafikkareal (gate/fortau) eller byrom. Fri høgde over fortau/gate skal ikkje vera mindre enn 2,5 m.

Fasadeutforming

Det skal leggjast vekt på variasjon innanfor eit felles formspråk. Fasademateriale skal vera stein, tegl, puss, glas, metall og tre. Fasadar som er lengre enn 18 m skal brytast opp i fasadeuttrykket for å unngå lange og einsformige fasadar.
Høge lukka sokkeletasjar ut mot offentlege gater eller plassar er ikkje tillete.

Takform

Alle bygg skal som hovudregel planleggjast med flatt tak. Andre takformer med slakt fall kan tillatast i mindre delar av busetnaden kor det arkitektonisk er med på å gje ønska variasjon. Takflater kan nyttast til privat og felles utandørs opphaldsareal.

Høgder

Høgaste tillete nivå på golv i 1.etasje samt maksimale høgder er fastsett for det einskilde område.
Opne tekniske anlegg over tak er ikkje tillete. Dei skal vera ein del av bygningskroppen og liggja innanfor byggjegrenser og maksimalhøgder. Eventuelle

heis- og trapperom skal vera ein integrert del av bygningen, men kan overskride maks byggjehøgde med 2,5 m.

Nettstasjon
Nettstasjon skal plasserast i bygg. Plasseringa av denne må skje i samråd med netteigar.

Varsling ved inntrenging av vatn i kjellarar
Det skal vera ein teknisk innretning for varsling og fjerning av vatn som evt. trenger inn i kjellarar.

Elektromagnetisk stråling
Ved byggesak skal det dokumenterast at tilrådde grenseverdiar for stråling ikkje er overskride.

## 3.2 Delområde A

Formål
Område A-1: bustad og parkering.
Område A-2, A-3: anna kombinert formål: bustad, kontor, forretning, ålmennyttig formål, offentlege bygg, servering. Det er ikkje tillete med bustad i 1. etasje for område A-3.
Område A-4: anna kombinert formål: kontor, forretning, ålmennyttig formål, offentlege bygg, servering.
Område A-5, spesialområde bevaring, er omtalt i eige punkt under § 6 Spesialområde.

Byggjehøgder og nivå
Golv i øvre parkeringsplan på delområde A1 skal ikkje liggja høgare enn kote 26.0, og golv i første bustad etasje skal ikkje liggja høgare enn kote 29.0. Terrenget inntil bygning på delfelt A1 skal ikkje liggja lågare enn kote 27,5. Anna nivå er tillete i nordre og i søre ende av bygningen, for naudsynt tilpassing av tilkomstar og av stigningstilhøve på gang- og sykkelvegen.
Golv i 1. etasje på delfelt A2, A3 og A4 skal ikkje ligga høgare enn kote 27,3.
Etasjehøgde i 1.etasje kan tillatast opp til 4 m for busetnaden generelt. Anna etasjehøgde i 1.etasje kan tillatast for areal til anna formål enn bustad ved plassering av golv lågare enn generelt fastsett.
……..

Maks byggjehøgde er:
Område A-1: kote + 48,6 (6 bustadetasjar oppå øvre parkeringsplan).
……
Område A-2: kote + 40,3 (3 + tilbaketrekt 4.etasje)
Område A-3: kote + 36,5 (3 etasjar)
Område A-4: kote + 32,0 (1 etasje)
Område A-5: uendra (eksisterande). Sjå og § 6 Spesialområde bevaring.

Parkering P-1
Parkeringskjellar kan etablerast under bygningar og under uteareal.
Parkeringsetasje/-kjellarar kan nyttast til køyreareal, parkering for bil og sykkel, boder til bustadeiningar, arkiv/lager for næringsverksemd, og tekniske rom.
P-1 er felles for A-1, A-2, A-3, A-4 og A-5.

Diverse
-Takoverbygg i 1.etasje kan overskride byggjegrense mot jernbanen med 1,5 m.

-I tillegg til materialbruk nemnt i § 3.1- Fellesføresegner - Fasadeutforming ovanfor, kan det innanfor delområde A sekundært nyttast glatte flater, ubehandla eller malte (betong og liknande) og glatte kompositttplater.

Estetikk
Fasade mot nord (mot åna): Innkjøring til nedre parkeringskjellar skal overdekkast. Det overdekte området skal dekkast med jord og integrerast i felles grøntområde.

Felles grønt
Felles lek/grønt i delområde A skal ha variert vegetasjon.
Felles grønt, FGA, ved felles avkjøyrsel, AK1, skal opparbeidast slik at området er tilgjengeleg for brannvesenet sitt materiell (køyretøy/høgdemateriell).

Brannberedskap
For å sikre god brannberedskap for byggeområdet må ein gang- og sykkelveg, jf. §§ 4.2 og 5.3, dimensjonerast og opparbeidast slik at den er kjøreleg for brannvesenet sitt materiell/køyretøy.

## 3.3 Delområde B

Formål
Anna kombinert formål: bustad, kontor, forretning, ålmennyttig formål, offentleg formål, servering.

Byggjehøgder og nivå
Golv i 1.etasje skal for område B-1ikkje liggja høgare enn kote + 26,5, for område B-2 ikkje høgare enn kote + 28,0.
Etasjehøgde i 1.etasje kan tillatast opp til 4 m for busetnaden generelt. Anna etasjehøgde kan tillatast for kombinert formål kontor, forretning, ålmennytting formål, offentleg formål og servering ved plassering av golv lågare enn generelt fastsett.

Maks byggjehøgde er:
Område B-1: kote + 39,5 (3 + tilbaketrekt 4. etasje)
Område B-2: kote + 41,0 (3 + tilbaketrekt 4. etasje)

Byggjegrenser
Byggjegrense for inntrekt 4. etasje langs Torggata skal ligge 3,0 meter innanfor formålsgrensa/byggjegrense. Ingen bygningsdelar kan stikke ut over dette.

Balkongar
I byggeområde B-2 kan bygningsdelar (balkongar) mot Vardheivegen stikke ut 0,6 meter utanfor formålsgrensa.

Aktive fasadar
Ut mot Torggata skal 70 % av fasadane i første etasje være dør- eller vindusareal dersom næring.

### 3.4 Delområde C

Formål
Bustad

Byggjehøgder og nivå
Golv i 1.etasje skal ikkje liggja høgare enn kote + 27,3.

Maks byggjehøgde er: kote + 40,3 (3 + tilbaketrekt 4. etasje).

Byggjegrenser
Maks bredde på bygningskropp er vist på plankartet og kan vera inntil 13,0 meter.

Byggjegrense for inntrekt 4.etasje langs Vardheivegen skal ligge 2,25 meter innanfor formålsgrensa/byggjegrensa. Ingen bygningsdelar kan stikke ut over dette.

Balkongar
I byggeområde C-1 kan bygningsdelar (balkongar) mot Vardheivegen stikke ut 0,6 meter utanfor formålsgrensa.
Balkongar mot sør skal utformast slik som vist i illustrasjon datert 15.02.2007. Gjennomsnittleg bredde/djupne på den illustrerte balkongløysinga kan vera inntil 1,5 meter utanfor byggjegrensa. Ytterste punkt i den illustrert balkongløysinga kan stikke ut inntil 2,5 meter utanfor byggjegrensa. Terrassar på bakkeplan/1. etasje nivå kan ha ein annan utforming enn slik det er vist på illustrasjonen.

## § 4 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

4.1 Tekniske planer for rv 506
Tekniske planer for tiltak i og langs rv 506 skal godkjennast av Statens vegvesen.

4.2 Offentleg fortau og gangveg
Nye offentlege fortau samt gang- og sykkelveg langs jernbanen skal opparbeidast etter detaljert plan godkjent av Time kommune.
Fortau skal opparbeidast med fast dekke.
Ved lokale tilpassingar for forstøttingsmurar kan høgda på 0,5 m overskridast, men den skal ikkje vera høgare enn 1,0 m.

Gang- og sykkelveg, GSA, skal opparbeidast slik at den er køyrbar for brannvesenet sitt materiell/køyretøy.

4.3 Offentlege gater og vegar
Krysset mellom Arne Garborgs veg og Torggata skal opparbeidast som vist i planen. Vidare skal vegkant med fortau mot ny busetnad i Torggata og Vardheivegen opparbeidast.

## § 5 FRIOMRÅDE

5.1 Generelt
Trea langs med åna skal takast vare på.

I overgang mellom fellesareal og offentlege grøntområde er det tillate med forstøtningsmurar. Høgde på forstøtningar mot offentleg grøntareal og gangveg skal

generelt ikkje overstige 0,5 meter. For lokale tilpassingar kan høgda verta overskriden på mindre parti, men skal ikkje vera høgare enn 1 meter.

Langs elvebreidda skal rehabilitering og supplering gjerast med forstøtningsmur i naturstein.

Eksisterande forstøtningsmur mot Arne Garborgs veg skal fjernast og erstattast av tilsådd skråning, for å forsterka den visuelle kontakten mot åna og grøntdraget. Eksisterande vegetasjon skal så langt råd er takast vare på. Buskar og tre som vert fjerna skal erstattast med nye som passar inn i miljøet langs åna.

5.2 Friområdet mellom B-1 og åna
Området mellom byggeområde B-1 og åna skal beplantes.

5.3 Offentleg turveg, T1, T2, T3 og T4
Turvegen skal opparbeidast etter godkjent plan av Time kommune. Turvegen skal oppabeidast med eit fast grusdekke som passar inn i miljøet langs åna.

T1 skal dimensjonerast og opparbeidast slik at den er køyrbar for brannvesenet sitt materiell/køyretøy, utanom brua.

## § 6 SPESIALOMRÅDE

6.1 Spesialområde bevaring
Det opprinnelege eller karakteristiske uttrykk med omsyn til utforming, materialbruk, fargar og utføring skal bevarast. Bygningane vert berre tillete utbetra under føresetnad av at eksteriøret vert oppretthaldt uendra eller vert ført tilbake til opprinneleg utsjånad. Tilpassing for tilkomst i tråd med universell utforming kan tillatast. Slike tilpassingar skal gjerast på ein måte som medfører minst mogleg inngrep i bygningsmassen.

Området kan nyttast til anna kombinert formål: kontor, forretning, ålmennyttig formål, offentleg formål og servering.

For tiltak som er meldings- eller søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven skal antikvarisk myndighet, Rogaland fylkeskommune, gis anledning til å uttale seg.

6.2 Frisiktsoner
Innanfor dette området skal det vera fri sikt i høgda mellom 0,5 m og 2,0 m over tilstøytande vegar sitt nivå.

## § 7 FELLESOMRÅDE

7.1 Leikeområde og felles utandørsareal

Delområde A:
For kvar bustad skal det avsettast minst 15,0 $m^2$ felles leike- og utandørs opphaldsareal.

Delområde B og C:
For kvar bustad skal det avsettast minst 25,0 $m^2$ leike- og utandørs opphaldsareal.

7.2 Avkøyrsler

Felles avkøyrsle AK1 er avkøyring til økonomiinngang/varetransport for A3, A4 og A5, samt avfallstransport for heile delområdet A.
Felles avkøyrsle AK2 er avkøyring til parkeringskjellar for delområde B, samt til fellesparkering FP1 for delområde B og FP2 for delområde C.
Felles avkøyrsle AK3 er avkøyring til parkeringskjellar i delområde A og C.
AK4 er felles avkøyrsle for heile delområde A.

7.3 Felles gangvegar

Felles gangvegar for tilkomst til bustadane kan tillatast opparbeidd innanfor område avsett til felles leik og utandørsareal.

## § 8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Opparbeidingsplanar

Det skal utarbeidast samla opparbeidingsplan for friområdet langs åna. Friområdet på det einskilde delområdet skal opparbeidast i tråd med godkjent plan og ferdigstillast før nye bygningar innanfor delområdet kan takast i bruk (bruksløyve).

8.2 Midlertidig bruk av friområdet

Før bygningar innanfor planområdet kan takast i bruk skal det vera sikra at allmennheten har ein samanhengande gangforbinding langs åna.

8.3 Leikeområde

Område for leik og felles utandørs opphald på det einskilde delområde skal opparbeidast før nye bustader på delområdet kan takast i bruk (bruksløyve).

8.4 Støykrav

Alle bustader skal ha/dokumentere tilfredsstillande støytilhøve før bruksløyve vert gjeve. (Miljøverndepartementet sin rettleiar T-1442, eller seinare utgåver av denne).

8.5 Felles avkøyrsle for dei respektive delområda skal etablerast før nye bygningar innanfor delområdet kan takast i bruksløyve (bruksløyve).

Felles avkøyrsel, AK3, for A-1 og C-1 skal opparbeidast fram til T3 før bruksløyve for C-1 vert gitt.

8.6 Felles avkøyrsel, AK1

Før bruksløyve vert gitt for delområde A, skal midtdelar i rv 506 opparbeidast og skiltast på slik vis at denne berre kan kryssast med bil for avfallshandtering, og gang- og sykkelveg ved fundamentet til jernbaneundergangen må opparbeidast med ledegjerde.

8.7 Gang- og sykkelveg, GSC, langs jernbanen skal opparbeidast før bruksløyve for C-1 vert gitt.

8.8 Gang- og sykkelveg, GSA og GSC, langs jernbanen skal opparbeidast før bruksløyve for A-1 vert gitt. Fotgjengerovergang i Arne Garborgs veg aust for rundkjøringa skal opparbeidast samtidig med GSA.

8.10 Offentleg turveg, T1 og T3, skal opparbeidast før bruksløyve for bygningar innanfor delområde A vert gitt.

8.11 Offentleg turveg, T2, skal opparbeidast før bruksløyve for B-1 eller B-2 vert gitt.

8.12 Offentleg sti, skal opparbeidast før bruksløyve for B-1 eller B-2 vert gitt.

8.13 Offentleg turveg, T3 og T4, skal opparbeidast før bruksløyve for C-1 vert gitt.

8.14 Fortau langs Vardheivegen, F1, skal opparbeidast før nye bygningar på delområde B eller C kan takast i bruk (bruksløyve).

8.15 Fortau langs austsida av Torggata, F2, skal opparbeidast før nye bygningar innanfor delområde B kan takast i bruk (brukløyve).

8.16 Fortau langs Arne Garborgs veg, F3, skal opparbeidast før nye bygningar innanfor delområde A kan takast i bruk (bruksløyve).

8.17 Krysset Arne Garborgs veg/ Torggata med tilhøyrande fotgjengerovergangar og opphøgd gangfelt over rv 506 skal opparbeidast før nye bygningar innanfor planområdet kan takast i bruk (bruksløyve).

8.18 Fortau med rabatt langs vestsida av Torggata, F4
Fortau med rabatt med tre og parkeringsplassar skal opparbeidast langs vestsida av Torggata før nye bygningar innanfor planområdet kan takast i bruk (bruksløyve).

**RETNINGSLINER**

Det må dokumenterast og evt. opparbeidast tilstrekkeleg vassforsyning før bruksløyve for bygningar innanfor dei einskilde delområda vert gitt.

Tidligere avtalar/klausular innanfor planområdet bør gjennomgåast.

Vogntog bør ikkje ha adkomst til Nordlysvegen via Torggata og Vardheivegen.

I Torggata bør det vurderast å redusere køyrehastigheten fra 50 til 30 km/t.

Datert: 24.04.06
Revidert:16.08.06, 07.03.07, 17.04.07,12.08.09,
Sist revidert: 05.04.11

## 3.10.15. Bryne sentrum - Festiviteten og trehusmiljø på Solhøgda

Heilskapleg kulturmiljø med bustadhus frå tidleg 1900-tal i Solhøgda/Brynevegen samt Festiviteten, Torggata 2. Bustadhusa er oppførte i sveitserstil og jugendstil. Solheim, Torggt 10, frå 1910-12 er eit sveitserhus med takspir og bevarte detaljar. Brynevegen 23 og Solhøgda 4 har begge mansardtak med svai og detaljar som er typiske for jugendperioden. Dei fleste av uthusa er opphavlege. Festiviteten frå 1926 inneheldt opphavleg kino og festsal. I eine delen av første høgda heldt brannstasjonen til i mange år.

Bustadhuset Elverhøy frå same miljø er flytta til Undheim.




Viktige bygningar i/nær kulturmiljøet:

- Festiviteten, Torggata 2 (Gnr. 1/218)
- Bustadhus Solheim, (Gnr. 1/134), SEFRAK A 11210001031 og uthus SEFRAK C 11210001032,
- Torggata 10
- Bustadhus, Brynevoll Haugehuset, Brynevegen 23 (Gnr. 1/177)
- Bustadhus, Solhøgda – Norderhov - Dalhuset, Brynevegen 21 (Gnr. 1/178)
- Bustadhus, Natvighuset, Solhøgda 4 (Gnr. 1/206)



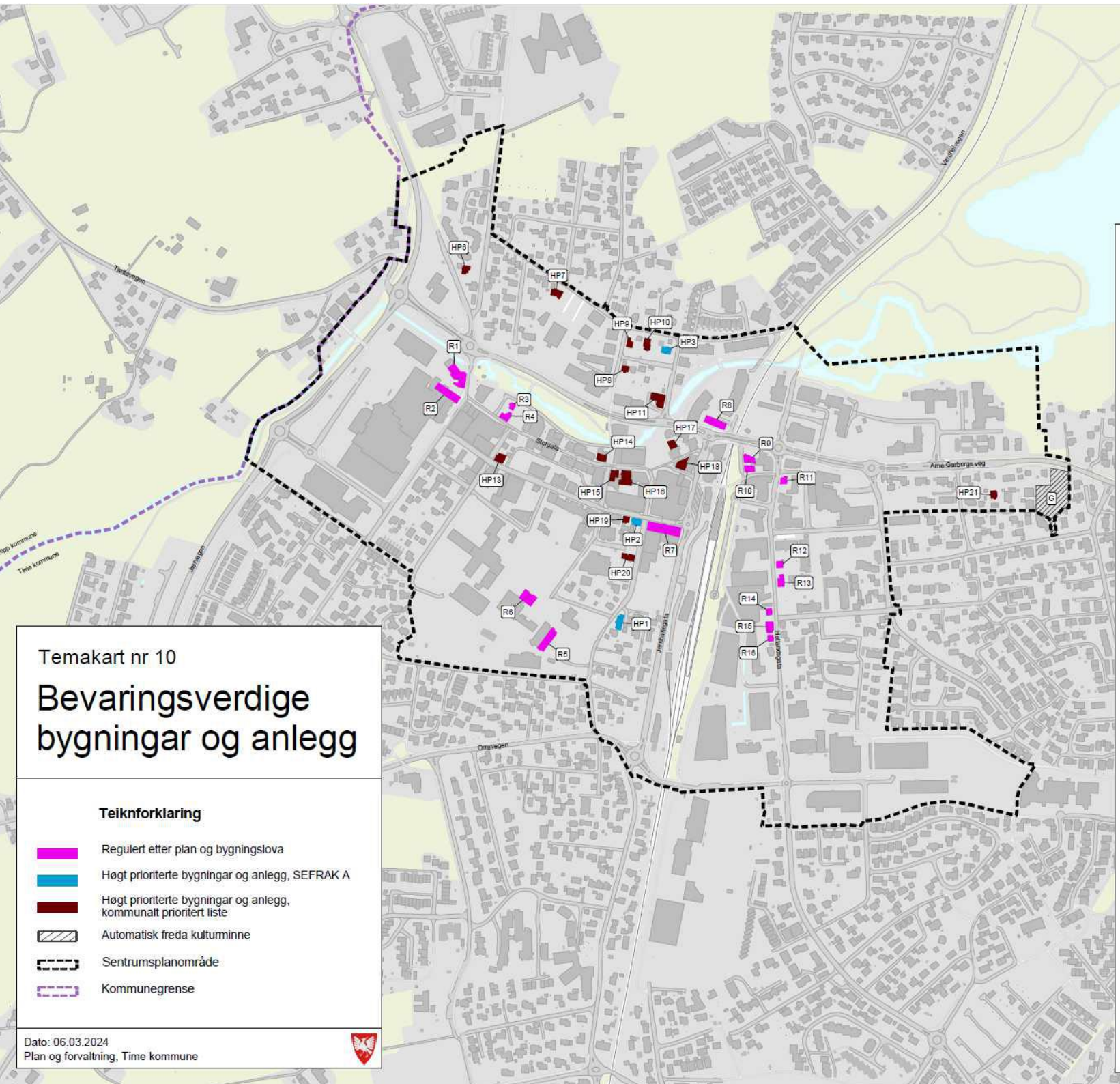
| | |
|---|---|
| Grunngjeving for vern | Tidstypisk "finare" byarkitektur i stasjonsbyen Bryne med uthus og store hageareal med store tre. Miljøet har historieforteljande verdi og fortel om ein viktig periode med villabygging i Bryne sentrum. Stor grad av autentisitet på fleire bygningar. Bustadhusa er i bruk og i god stand. Nokre bygg har fått tilbygg som reduserer lesbarheita. Fleire trehus omkring har vorte rivne, og det vert viktig å ta vare på dei som er att i ein kulturhistorisk samanheng. |
| Forvalting | For å bevara miljøet er det viktig at dei enkelte bygga med autentisk hovudform, detaljar og originale materialar vert tekne vare på. Opne hagar og store tre er svært viktig for opplevinga av kulturminna. Området er sårbart for nye omkringliggande fortettingstiltak, større tilbygg og omfattande ombyggingar. Eplehagefortetting med nye bustader bør |

| | |
|---|---|
| | ikkje tillatast her. |
| Vernestatus | Dei nemnte bygga har omsynssone H570 i sentrumsplanen. Ei større omsynssone er foreslått ved neste rullering av kommunedelplan for Bryne sentrum/reguleringsarbeid, for å sikra kulturmiljøet med både enkelte bygg og dei nære omgjevnadene i ein heilskapleg samanheng. |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| TB13 | Solheim | 1/134<br><br>Torggata 10, Bryne | 1121-001-031<br><br>SEFRAK-klasse A<br><br>Uthus Sefrak-B obj. 1121/001/032 | I KDP Bryne sentrum 2015-2026 vist med formål «Bustad» og vist med omsynssone H570_2_<br><br>I reguleringsplan 0043.00 regulert til formål «bustad». |  | Solheim - bustadhus i Bryne sentrum. Sveitserstilsvilla frå ca. 1910-12. Autentisk grunnform. Grunnplan ukjend. Svært fine, originale utskjeringar i gavlane, på mønespir, ved inn gangspariet og ved utgangen frå glasverandaen. Delvis jugendvindauge. Få bygningar av denne typen igjen i original form. Kulturvernprisen 2007. Det ligg et uthus på same eigendommen, som er |



| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | registrert Sefrak C. |




Temakart nr 10

# Bevaringsverdige bygningar og anlegg

**Teiknforklaring**

- Regulert etter plan og bygningslova
- Høgt prioriterte bygningar og anlegg, SEFRAK A
- Høgt prioriterte bygningar og anlegg, kommunalt prioritert liste
- Automatisk freda kulturminne
- Sentrumsplanområde
- Kommunegrense

Dato: 06.03.2024
Plan og forvaltning, Time kommune

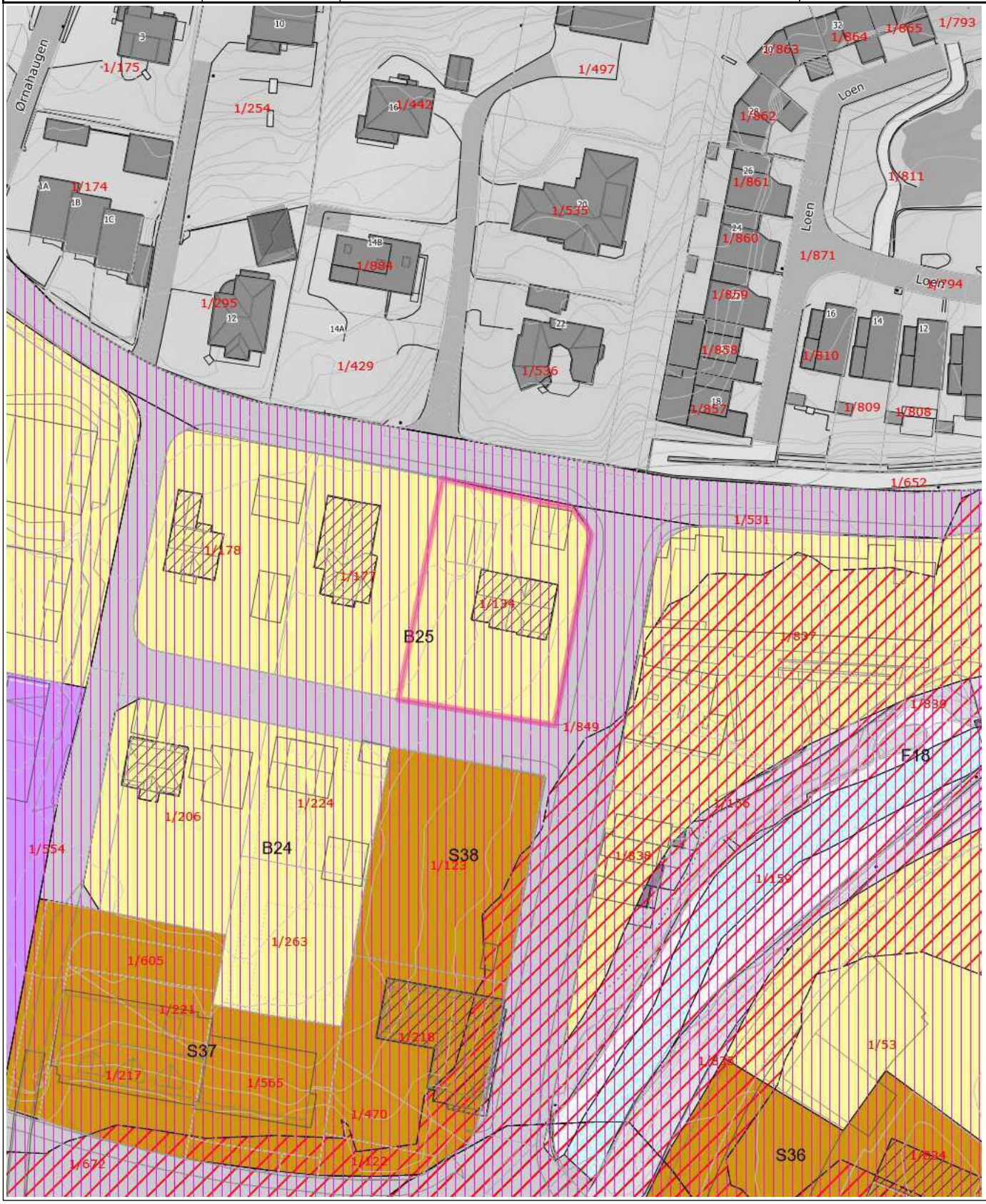
| | **Automatisk freda kulturminne - H730** |
|---|---|
| G | Gravminne (Lokalitetsid.44817), 2/20 |
| | **Høgt prioriterte kulturminne frå nyare tid, jf. Kulturminneplan Time kommune 2008 - 2019** |
| | *Omsynssone bevaring – regulert etter pbl (Vist med hensynssone H570_1 på plankart)* |
| R1 | Bryne Mølle, 1/179 |
| R2 | Kornmottak, 1/180 |
| R3 | Solhaug, 1/873 |
| R4 | Smiå, 1/28 |
| R5 | Bryne skule, 1/193 |
| R6 | Steinbakken, 1/290 |
| R7 | Tidlegare Jæren Meieri med pipe, 1/62 |
| R8 | Holmen, 1/834 |
| R9 | Nerdal, 1/173 |
| R10 | Grand hotell, 1/68 |
| R11 | Svensenhuset, 1/70 |
| R12 | Spønehus, 1/789 |
| R13 | Sveisehall, 1/788 |
| R14 | Steinborg, 1/ 209 |
| R15 | Bustadhus, 1/644 |
| R16 | Soltun, 2/39 |
| | *Bygningar og anlegg i verneklasse Sefrak A (Vist med hensynssone H570_2 på plankart)* |
| HP1 | Solvang, 1/71 |
| HP2 | Norabakken, 1/141 |
| HP3 | Solheim, 1/134 |
| | *Kommunalt prioritert liste (Vist med hensynssone H570_3 på plankart)* |
| HP6 | Ingelin, 1/ 243 |
| HP7 | Storåker, 1/227 |
| HP8 | Natvighuset, 1/206 |
| HP9 | Norderhov- Dahlhuset, 1/178 |
| HP10 | Brynevoll- Haugehuset, 1/177 |
| HP11 | Brynevang/Festiviteten, 1/ 218 |
| HP13 | Nedre Dahlheim – Sælandshuset, 1/154 |
| HP14 | Målfridstua- Kjos Hansen huset, 1/42 |
| HP15 | Kårhaug, 1/98 |
| HP16 | Bellesenhuset, 1/24 |
| HP17 | Torget 3, 1/196 |
| HP18 | Eiden, 1/9 |
| HP19 | Oppheim, 1/99 |
| HP20 | Østerlide- Gundersenhuset, 1/ 112 |
| HP21 | Heimly- Lendehuset, 2/23 |

Time kommune

# Kommunedelplaner

| Eiendom: | Gnr: 1 | Bnr: 134 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Torggata 10<br>4340 BRYNE | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Byggetiltak
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Bru
- Elv
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Eiendomsteig
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Flomfare
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Næringsvirksomhet
- Veg
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- KpOmråde

# Torggata 10

Nabolaget Vardheia/Brynehaugen - vurdert av 69 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bryne skule (1-7 kl.)<br>418 elever, 26 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Rosseland skule (1-7 kl.)<br>556 elever, 28 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Bryne ungdomsskule (8-10 kl.)<br>316 elever, 27 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.)<br>374 elever, 26 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Bryne vidaregåande skule<br>720 elever, 26 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Øksnevad videregående skole<br>185 elever | 13 min<br>8.3 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Bryne - Rådhuset | 5 min |
| Recharge St1 Bryne | 7 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Bryne stasjon<br>Totalt 9 ulike linjer | 4 min<br>0.3 km |
| Bryne stasjon<br>Linje F5, L5 | 5 min<br>0.4 km |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 33 min<br>28.9 km |
| Stavanger Sola | 30 min |

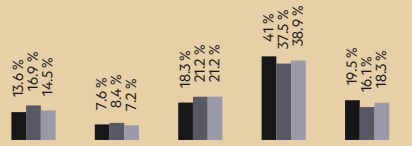
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år)<br>21 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Spødarbakken barnehage (1-5 år)<br>79 barn | 13 min<br>1.1 km |
| Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år)<br>146 barn | 15 min<br>1.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Bryne Torg | 5 min |
| Spar Bryne | 7 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Vardheia/Brynehaugen | 1 542 | 747 |
| Bryne | 13 261 | 5 739 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 86/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 79/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 68/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

## SPORT

| | |
|---|---|
| Bryne skule | 8 min |
| Brynehallen | 8 min |
| Robust Trening Bryne | 4 min |
| EVO Bryne | 7 min |

«Nært til sentrum, jobb, buss/tog... Alt»

— Sitat fra en lokalkjent

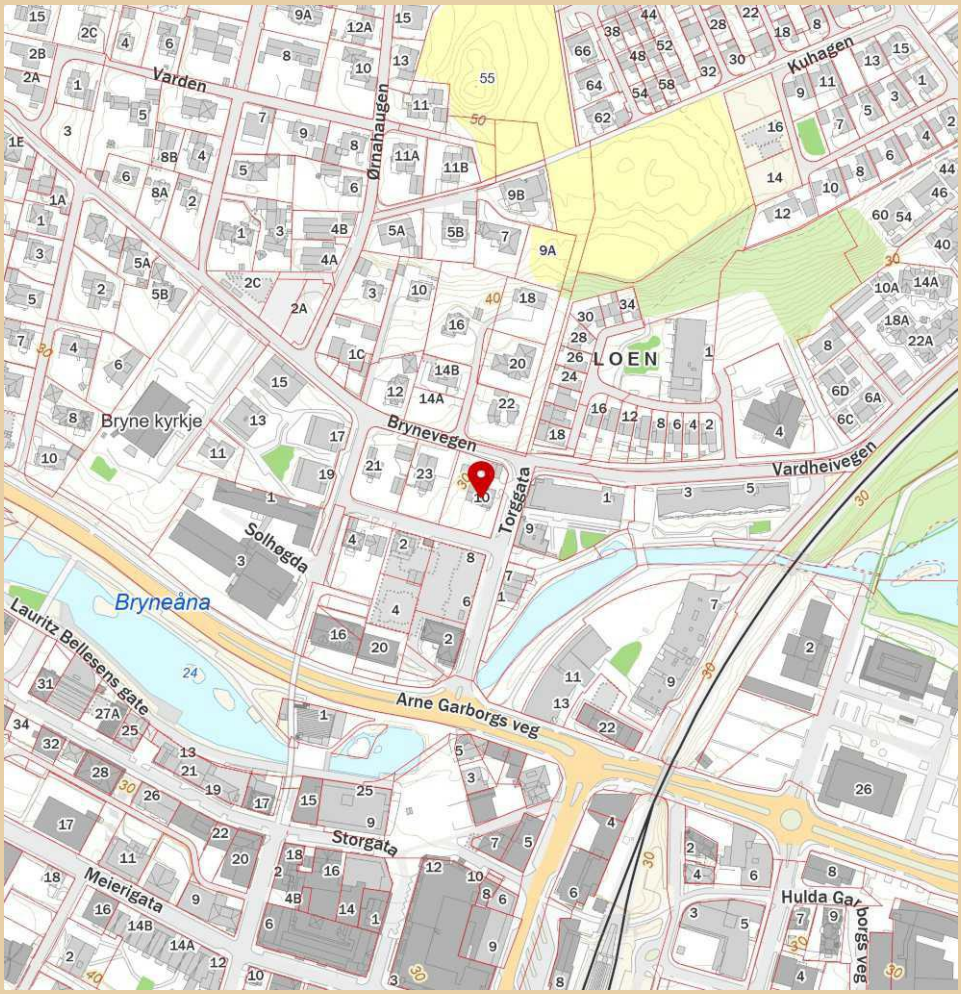
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 88/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 80/100




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Torggata 10, 4340 Bryne
Gnr. 1, Bnr. 134, Time kommune.

**Oppdragsnummer:**
310260168


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Jæren

**Saksbehandler:** Bjørn Rune Salte

**Telefon / Mobil:** 51 48 86 00 / 416 07 781

**E-post:** bjorn.salte@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---