PRIVATMEGLEREN
JÆREN

REKTOR SÆLANDS VEG 29

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Innflyttingsløyve

Godkjente bygningstegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310260033

Selger 1 navn
Kyrre Bjørnevik

Gateadresse
Rektor Sælands veg 29

Poststed	Postnr
BRYNE	4344

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende Skadeforsikring AS

Polise/avtalenr.: 749778

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 310260033

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har tidligere vært noen små lekkasjer uten at det har vært feil og mangler, det er ikke lukt eller soppskader. Viser til tilstandsrapport som ikke viser fukt på målinger

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet armaturer på begge bad - Tlf: 97096365

Arbeid utført av: Arild Byberg Rørlegger AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere lekkasje rundt skorstein - utbedret med nytt innsats bly. Tidvis lekkasje i takvindu stue.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: For ca 20år siden var det en invasjon av flygemaur fra utsiden og inn i kjeller som fant veien opp og ned fra soverom og kjeller - skadedyrbekjempelse slo dette ned raskt og har ikke vært besøk av i ettertid.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det ble lagt opp strøm til 2stk el.glassovner i stue foran vindu - tatt fra kurs for badstu. Dette er nå etter varmepumpe kom i hus frakoblet og ikke i bruk.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført eltilsyn i 2015 uten avdekket feil/mangler.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260033

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er utført en Tilstandsrapport Eierskifte nå i mars2026 - utført av Sindre Serigstad Jærtakst AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260033

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 310260033

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kyrre Bjørnevik	0c2a533978a9a8342c0a 0f987233d89bf95b9d89	31.03.2026 09:16:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310260033

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

Rektor Sælands veg 29
4344 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1976
BRA:	288 m^2
BRA-i:	279 m^2
Rapportdato:	2.3.2026 (Gyldig til 2.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	8	21	4	0

Sindre Serigstad
Jærtakst AS
sindre@jaertakst.no
91848497
Rektor Sælands veg 29
4344 Bryne

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) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40241

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler 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.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg og det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person for å påvise tilstanden, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Enkelte råteskader og generell slitasje/nedbrytning
Renner og nedløp	Defekte skjøter, korrosjon/flassing beslag og mindre drypplekkasjer
Oljetank	Nedgravd oljetank med kamin innvendig.
Våtrom: Bad 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Manglende membran, gammel støpejernsluk og treverk i våtsoner.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Gjenværende brukstid.
Rom under terreng	Dampsperre/plast i påforet vegg og saltutslag.
Balkong, terrasse, platting	Generelt noe nedbrytninger og spredte råteskader
Vinduer og dører: Takvinduer	Punktert glass, vannmerker og drypping.
Yttervegger	Eldre kledning med generelle avvik
Takkonstruksjon og loft	Innredet konstruksjon med begrenset mulighet for vurdering, men med enkelte påviste avvik
Taktekking	Gjenværende brukstid og enkelte andre avvik
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Det er ikke ildfast plate på gulv foran vedovn i 1. etasje. Peis i kjeller har ikke gnistfanger.
Kjøkken - Overflater og innredning	Svelling bunnplate og vannmerker parkett
Toalettrom: 1. etasje	Sprekker i enkelte fliser
Avløpsrør	Gjenværende brukstid på avløpsrør.
Vannledninger	Gjenværende brukstid på vannrør

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt.
Våtrom: Bad 1. etasje - Overflater	Lite fall og vindu/trepanel i våtsone
Våtrom: Bad 1. etasje - Sanitærutstyr	Sprekk i servant og speil. Slitt innredning
Våtrom: Bad 1. etasje - Ventilasjon	Redusert kapasitet på ventilasjon
Våtrom: Bad kjeller - Overflater	Høy kant på dusj og lite fall. Generelt noe slitasje og misfarginger.
Våtrom: Bad kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	Plastsluk og ikke konstatert.
Bi-inngang ved kjøkken	Noe slitasje/skader
Innvendige overflater og dører	Generell slitasje og bruksspor
Grovkjøkken kjeller	Knekte hendler på armatur.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Innhukk i kjeller er en del av bod, resterende kjeller stemmer rominndeling, noe endring av bruk. Loft er rombetegnelse medtatt etter bruk på befaring.

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

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. Et er i dag to rømningsveier fra kjeller; interne trapper opp til ytterdører.

Vindu i kjeller er for lite i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.
Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

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

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn/spiler, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslokkingsapparat er over 10 år.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.3.2026

Rapportdato
2.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Kyrre Bjørnevik**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Serigstad**
Firma: **Jærtakst AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**

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.

Tilleggsbygg slik som eksempelvis garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Rektor Sælands veg 29, 4344 Bryne**

Kommunenr:	**1121**	Gårdsnr:	**2**	Bruksnr:	**499**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1976** - iht. Innflyttingsløyve
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført med grunnmur i betongstein.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre tekket med betongtakstein.
Vinduer og dører i tre med isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**112**	**112** Romfordeling: Gang, vaskerom, bod, bad/vaskerom, uinnredet rom, kjellerstue, hobbyrom og bod.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**128**	**119** Romfordeling: Entré, toalettrom, stue/spisestue/kjøkken, bi-inngang, gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bi-inngang 2.	**9** Romfordeling: Utvendig bod	**0**	**0**
Loft	**48**	**48** Romfordeling: Gang, soverom 1 og loftstue.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**288**	**279**	**9**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Carport og hagestue er åpent areal og er ikke måleverdig. Utvendig bod er ikke tett, men er medtatt i BRA-e i 1. etasje.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Ventil under terreng



Ujevnheter i terreng og skader på heller/fliser

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Et eldre eller svekket dreneringssystem vil ha redusert evne til å lede bort vann, noe som kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og kjeller
Liten av del av grunnmur er avdekket av selger for å påvise grunnmursplast, denne er registrert og montert. Det er ikke klemlist i toppen.
Det er ukjent type/løsning på drenering.
Enkelte ventiler er montert lavt eller lavere enn terrenget, dette kan føre til inntrenging av vann ved mye regn og redusert effekt av ventilen.
Det er ujevnheter i terrenget med flis/heller samt skader/slitasje/sprekker på heller/fliser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det anbefales å utføre en kontroll av dreneringssystemet, inkludert vurdering av grunnforhold, fallforhold, drensrør og grunnmursplast.
Senke terrenget rundt ventiler og montere avsperring for å hindre vann å trenge inn.
Rette av terrenget og utbedre heller/fliser hvor nødvendig.
Det bør monteres klemlist på toppen av eventuell grunnmursplast for å hindre at vann, jord og organisk materiale trenger inn bak fuktsikringen.
Manglende klemlist øker risikoen for fuktskader i grunnmuren og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betongstein

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament TG-1

Grunnmur i betongstein i generelt normal stand ut ifra alder, noe korrosjon i ventiler.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei

Ingen større arbeider er utført etter byggeåret.

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

Oppsummering av rom under terreng TG-2

Det er benyttet dampsperre(plast) i påforede vegger under terreng. Dette var ikke uvanlig på byggetidspunktet, men er ikke lenger en anbefalt løsning, da dampsperre på innsiden av yttervegg under terreng kan føre til opphopning av fukt og kondens i konstruksjonen. Dette øker risikoen for fuktskader og muggvekst over tid.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved fremtidige renoveringer bør dampsperre(plast) på innsiden av yttervegg fjernes, og det bør tilrettelegges for god ventilering av konstruksjonene og etasjen forøvrig. Dette vil redusere risikoen for opphopning av fukt, kondens, fuktskader og muggvekst over tid.

Tiltak bør vurderes i sammenheng med drenering, utvendig isolering, terrengforhold, ventilasjon m.m. for å sikre best mulig resultat.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Balkong loft

Type	Balkong, Terrasse, Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Platting og takoverbygg i hage er satt opp i senere tid.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja



Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

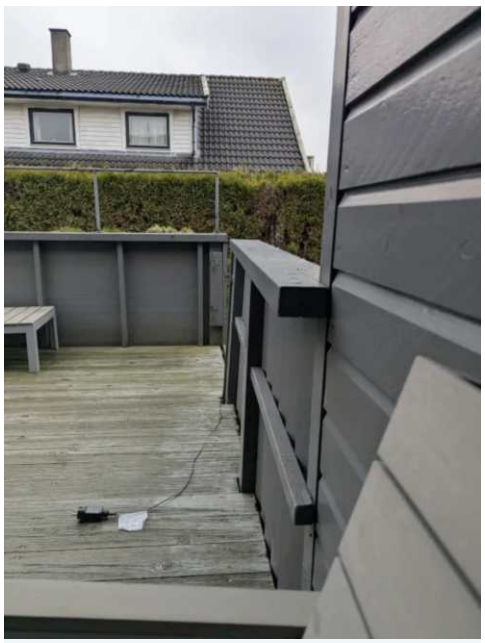
Balkong, terrasse og platting i tre av noe varierende alder. Det er registrert spredte råteskader på treverk enkelte steder, blant annet rekkverk, omramming rundt lysgraver og enkelte terrassebord.
Det er noe skjevheter i rekkverk og enkelte deler av bjelkelag.
Liten trapp fra hage til terrasse har ikke sikring.
Vegetasjon som vokser utenpå rekkverk/treverk på terrasse samt gress som legger seg over treverk på platting/omramming hindrer uttørking og fører til økt fuktbelastning som reduserer levetiden på treverket.
Det er noe slitasje/nedbrytninger generelt på terrassebord som følge av naturlig aldring, værpåvirking og manglende vedlikehold. Dette vil redusere levetider og øke faren for råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med noe vedlikehold og oppgraderinger på balkong/terrasse/platting, enkelte utskiftinger kan ikke utelukkes og det må vurderes om det er hensiktsmessig å skifte ut hele konstruksjonen.



Råte/nedbrytning



Skjevhet rekkverk



Nedbrytninger



Råte/nedbrytninger

6.5 Vinduer og dører



Vannmerker på karmer som følge av kondensering, Punktert glass

Beskrivelse	
Vinduer og dører i tre med isolerglass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja



Punktert glass



Brest i vindu



Nedbrytninger/sprekker

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass og karmer.
Dette skyldes normalt lav kapasitet på ventilasjon/luftsirkulasjon og/eller inntrenging av vann når vinduet står i luftestilling.

Det er registrert råteskader på enkelte vinduer, spesielt mot hageside typisk i underkarm, hjørner og glasslister. Treverk fremstår mykt, misfarget eller nedbrutt, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid.
Råteskader kan føre til at vinduets konstruktive styrke svekkes, og at det oppstår utettheter, trekk og økt varmetap. Fortsatt nedbrytning kan føre til at vinduet mister funksjon eller blir vanskelig å åpne/lukke. I mer alvorlige tilfeller kan vann trenge videre inn i tilstøtende bygningsdeler og forårsake ytterligere fuktskader.

Det er brest i glass på et vindu i kjeller og glass i sidefelt på inngangsdør som trolig skyldes termisk belastning eller ytre påvirkning.

Vinduer er generelt malingsslitte utvendig som følge av mangelfull vedlikeholdsmaling over tid som gjør at treverk utsettes for fuktpåvirkning.
Det er sprekkdannelser i karmer og treverk som følge av naturlig aldring av treverk og overflatebehandling etter flere års eksponering for vær og vind.

Enkelte glass er punkterte (tettingen mellom glasslagene er utette, slik at gassen mellom vindusglassene siver ut og luftlommer inn) Vindusglasset isolerer pga. dette dårlig og det vil oppstå dugg inne mellom glassene.

Inspeksjon er gjennomført med stikkprøver uten større inngrep, slik at vurderingen bygger på synlige og tilgjengelige forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet og sikre at vinduer ikke står i luftestilling under nedbør, for å redusere risikoen for kondensering og fuktskader på vindusglass og karmer.

Råteskadede deler bør utbedres eller skiftes ut, avhengig av skadeomfang. Ved mindre skader kan utskifting av karm-/rammedeler, treutskiftning og ny overflatebehandling være tilstrekkelig. Ved mer omfattende skader anbefales full utskifting av vinduet. Det bør samtidig etableres god overflatebehandling og kontroll på beslag/dreneringsløsninger for å forhindre nye skader.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Det vil være økt behov for vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, utskiftinger kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**



Råteskade i karm



Spredte råteskader



Brest glassfelt ved inngangsdør

6.6 Vinduer og dører: Takvinduer







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

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

Takvinduer fra byggeåret i tre med isolerglass.
Enkelte glass er punktert (tettingen mellom glasslagene er utette, slik at gassen mellom vindusglassene siver ut og luftlommer inn) Vindusglasset isolerer pga dette dårlig og det vil oppstå dugg inne mellom glassene.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering på vindusglass og karmer i form av vann/fuktmerker og renninger, enkelte vinduer er plassert slik at det er vanskelig å foreta andre undersøkelser enn visuelle.
Dette skyldes normalt for liten luftutskifting og/eller inntrenging av vann når vinduet står i luftestilling.
Vindu over stue er opplyst at det forekommer noe drypping ved rette værforhold, pakning/beslag anbefales kontrollert.
Det ble registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
Inspeksjon er gjennomført med stikkprøver uten større inngrep, slik at vurderingen bygger på synlige og tilgjengelige forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet og sikre at vinduer ikke står i luftestilling under nedbør, for å redusere risikoen for kondensering og fuktskader på vindusglass og karmer.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Justere, smøre eller skifte defekte beslag for å bedre åpne-/lukke-funksjon. Ytterligere undersøkelser av pakninger, beslag og tetting anbefales.

Det vil være økt behov for vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, enkelte utskiftinger kan ikke utelukkes.

6.7 Yttervegger



Stengt lufting under kledning



Sprekkdannelser/nedbrytninger



Sprekkdannelser/nedbrytninger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på kledningen. Dette skyldes at det er benyttet lekter som musetetting, noe som hindrer tilstrekkelig lufting. Løsningen er heller ikke særlig effektiv for å hindre inntrenging av gnagere.

Kledningen som er av eldre dato, med observerte overflateavvik og værslitasje i form av slitasje, nedbrytning, sprekkdannelser og ujevnheter. Det ble ikke påvist synlige tegn til større råteskader eller vesentlige konstruksjonsmessige mangler ved befaring, men det anbefales løpende kontroll og planlagt vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid.

Langvarig eksponering for vær og vind har ført til uttørking, fuktpåvirkning og generell nedbrytning av treverket flere steder.

Det vil være økt behov for vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, enkelte utskiftinger kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere effektiv musesperre som ikke hindrer lufting (f.eks. perforert beslag).

Kledningen bør følges opp med regelmessig visuell kontroll for å avdekke utvikling av sprekker, slitasje og nedbrytning i treverket. Det anbefales å gjennomføre nødvendig vedlikehold i form av vask, skraping, grunning og overflatebehandling/maling for å opprettholde kledningens beskyttelse mot vær og fukt. Enkelte bord med tydelige skader, deformasjoner eller dype sprekker bør skiftes ut for å hindre at fukt trenger inn i underliggende konstruksjon. Ved større områder med svekket overflate kan det være aktuelt med mer omfattende rehabilitering av fasaden. God tilstand på overflatebehandlingen vil bidra til å øke kledningens levetid og redusere risikoen for senere råteskader.

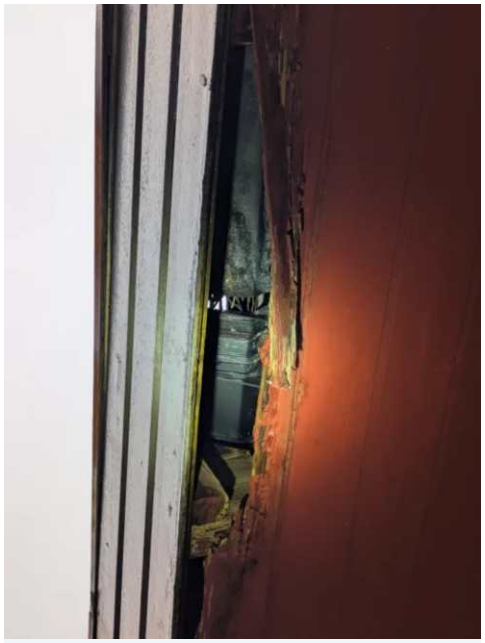


Værslitt fasade

6.8 Renner og nedløp



Korrosjon og flassing på beslag



Skjøt glidd fra hverandre og råteskader i treverket

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-3**

Takrenner av plast som er innebygget(skjulte). Renner er kun observert fra bakkenivå med visuell inspeksjon og vurdering ut ifra alder.
Det er registrert råteskader i takutstikk på begge sider på to steder, dette skyldes at takrenner har glidd fra hverandre i skjøter og lekket ned i takutstikket.
Beslag på innkassing av renner har overflatebehandling flasset bort og beslagene har korrosjon som følge.
Det er observert at takrenner og nedløpsrør av plast fra byggeåret viser tegn til aldring og slitasje, spesielt ved skjøter og overganger. Dette kan føre til mindre lekkasjer, noe som over tid kan medføre behov for utbedring eller utskifting for å sikre optimal drenering og hindre fuktskader på bygningens fasade og grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å lokalt utbedre skjøter med lekkasjer som strakstiltak, en utbedring av renner/nedløp generelt bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.
Beslag med korrosjon/flassing anbefales behandlet eller skiftet ut.

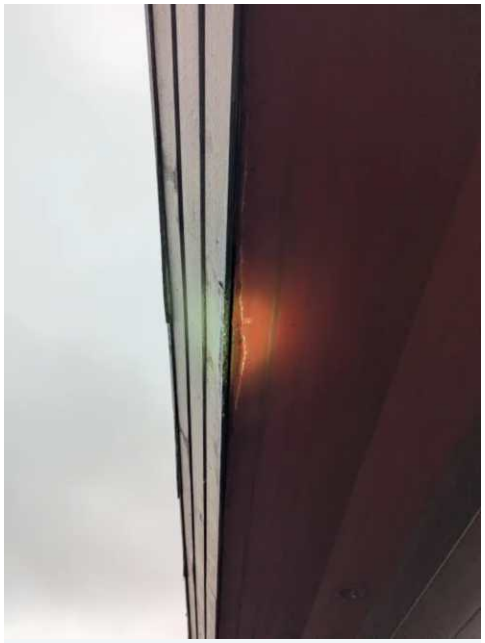
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Renner og nedløp bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader på bygningen.

Kostnadsestimat er satt ut ifra å foreta en lokal utbedring av skjøter med lekkasje.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**



Tegn til drypplekkasje



Fuktmerke som følge av utett takrenne

6.9 Skorstein over tak



Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak TG-1

Pipe over tak med murstein. Det er registrert noe mose i fuger. Denne type pipe anbefales jevnlig impregnert for å unngå at pipen trekker fukt.
Det er skiftet bly rundt pipe i senere tid etter mindre lekkasje.

6.10 Takkonstruksjon og loft



Råteskade i bjelke



Vannmerke rundt gjennomføring



Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Innredet loft med kott langs knevegger.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Vannmerke rundt gjennomføring



Ende på drager

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Gjennomføringer i tak har ikke oppbrett av takpapp, og det er noe vannmerker rundt som følge av inndrev/kondensering. Manglende oppbrett av takpapp rundt gjennomføringer gjør konstruksjonen mer utsatt for vanninntrenging ved slagregn eller snøsmelting.

Ender på dragere som stikker ut i det fri må jevnlig overflatebehandles for å unngå at disse trekker fukt og på sikt får råteskader, med fordel kan disse og dekkes med beslag eller kles inne. Tverrgående bjelke på østside har råteskader på toppen av bjelken, det ser ut til at siste sperr/takutstikk delvis hviler på denne, det bør foretas ytterligere undersøkelser på hvordan oppbygging henger sammen og utskifting av bjelken for å unngå sig/nedbøy i utstikk.

Loftet er innredet og det er begrenset mulighet for inspeksjon og vurdering av konstruksjonen. Det er ikke mulig å tilstrekkelig kontrollere dampsperre, isolasjonstykkelse eller eventuelle fukt- og råteskader i skjulte konstruksjoner uten destruktive inngrep.

Innredede loft fra denne perioden er ofte utført med løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og lufting. Mangelfull dampsperre eller lufting kan medføre kondens og skjulte fuktskader i takkonstruksjonen. Skader kan utvikle seg over tid uten synlige tegn før de blir omfattende. Det er ikke registrert tegn til mangelfull lufting av konstruksjon på befaring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere korrekt oppbrett av takpapp rundt alle gjennomføringer i samsvar med gjeldende faglige krav. Dette innebærer å åpne opp rundt gjennomføringene, tilpasse og føre takpappen tilstrekkelig opp over og tett inntil gjennomføringshylser/mansjetter, samt sikre overlapp og tetting som leder vann bort fra kritiske punkter. Eventuelle skader eller svekkelser på papp og tilstøtende detaljer bør samtidig utbedres. Riktig utført oppbrett reduserer risikoen for vanninntrenging ved slagregn, smeltevann og oppstuving av vann

Ender på dragere anbefales behandlet/tildekket for å redusere fuktbelastningen. Tverrgående bjelke på øst anbefales skiftet ut og samme bjelke på motsatt side undersøkes nærmere for skader.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av lukket konstruksjon dersom det planlegges ombygging, oppgradering eller ved mistanke om fuktproblemer. Dette kan innebære åpning av konstruksjon for kontroll av dampsperre, isolasjon og eventuelle skader. Det bør også vurderes å gjennomføre fuktmålinger og termografering for å avdekke risikoområder.

6.11 Taktekking



Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Oppsummering av taktekking **TG-2**

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.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er noe riss/sprekkdannelser på fundament til stigetrinn.

Det er ikke montert fugletetting under taksteinen. Manglende fugletetting skyldes at fuglebånd eller annen sperre ikke er montert ved takfot eller andre utsatte områder. Dette gjør at åpninger mellom takstein og undertak står ubeskyttet, noe som kan skyldes mangelfull utførelse ved oppføring. Uten fugletetting kan fugler og smådyr komme inn under takstein og påføre lokale skader på undertaket i form av reirmateriale som hindrer vannavrenning.

Eldre tak bør kontrolleres jevnlig for å avdekke tidlig tegn til slitasje, skader eller lekkasjer. Regelmessig inspeksjon bidrar til å oppdage svikt i tekking, beslag eller undertak i tide, noe som reduserer risikoen for fuktinntrengning og kostbare følgeskader. Et systematisk vedlikeholdstilsyn forlenger takets levetid og sikrer at eventuelle tiltak kan utføres før større skader oppstår

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

Det anbefales å montere fuglebånd eller annen egnet fugletetting langs takfoten og andre åpne partier for å hindre inntrengning av fugler og smådyr. I forbindelse med dette bør takstein løftes i det aktuelle området slik at undertaket kan inspiseres for eventuell skade eller slitasje. Eventuelle skader bør utbedres før ny fugletetting etableres. Regelmessig kontroll av takfot og beslag anbefales for å sikre varig beskyttelse

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Det er trebjelkelag mellom etasjer og støpt plate på mark. Målinger er foretatt ved stikkprøver.
Loft: Målinger er foretatt i gang og soverom, største målte skjevhet er målt til ca. 7mm. Det er registrert knirk i gulv, spesielt i gang.
1. etasje: Målinger er foretatt i stue/spisestue/kjøkken og et soverom, største målte skjevhet er målt til ca. 6mm.
Kjeller: Målinger er foretatt i kjellerstue og hobbyrom, største målte skjevhet er målt til ca. 10mm gjennom rommet.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element, Tegl

Det er mursteinpipe med lecarør i kjernen.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.
Peis i kjeller har ikke gnistfanger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere ildfast plate på gulv foran vedovn og gnistfanger i peis kjeller.

6.14 Kjøkken



Bunnplate under vask



Vannmerker gulv

Overflater og innredning

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i furu og hvit laminert benkeplate er fra byggeåret.
Innredning er i generelt normal stand ut ifra alder, men med noe slitasje og småskader på utsatte steder.
Det er noe vannmerker i parkett enkelte steder, ingen indikasjon på fukt er registrert på befaring.
Svellinger i bunnplate under vask, ingen indikasjon på fukt ble registrert på befaring.
Glipe mellom benkeplate og vegg, kan føre til søl o.l. kan renne ned bak innredning.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Løpende observasjoner anbefales for å tidlig kunne avdekke eventuelle lekkasjer.
Fuge mellom benkeplate og vegg.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Kjøkkenventilator er skiftet i senere tid, avtrekk er enkelt testet med papir.

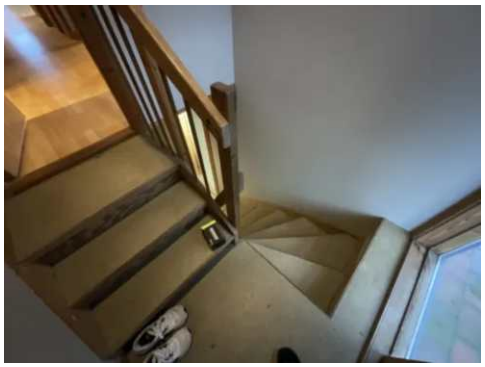


Glipe mellom benkeplate og vegg

6.15 Lovlighet / HMS







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

Innhukk i kjeller er en del av bod, resterende kjeller stemmer rominndeling, noe endring av bruk. Loft er rombetegnelse medtatt etter bruk på befaring.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger innflyttingsløyve fra 1976.

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

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. Et er i dag to rømningsveier fra kjeller; interne trapper opp til ytterdører.

Vindu i kjeller er for lite i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.
Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

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

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn/spiler, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.



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

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Brannslokkingsapparat er over 10 år.

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

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

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

6.16 Toalettrom: 1. etasje





Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Toalettrom fra byggeåret, det er noe sprekker i fliser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avviket er i hovedsak estetisk, men fliser må byttes for å lukke avviket.

6.17 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Innvendige avløpsrør av plast som er fra byggeåret.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør/ledninger er ikke tilgjengelig for inspeksjon/vurdering og vurdering er begrenset til alder.

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 gjennomføre nærmere undersøkelser av de utvendige vann- og avløpsledningene for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og alder er usikker.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller behov for kostbare reparasjoner eller utskiftninger.

6.18 Vannledninger

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

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør av kobber fra byggeåret, det er registrert irring og slitasje på rør enkelte steder.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør/ledninger er ikke tilgjengelig for inspeksjon/vurdering og vurdering begrenser seg til alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg, i forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Det anbefales å få en fagperson til å vurdere tilstanden på de eldre vannrørene og eventuelt planlegge utskiftning.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av alder og slitasje på rørene.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av de utvendige vann- og avløpsledningene for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og alder er usikker.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller behov for kostbare reparasjoner eller utskiftninger.

6.19 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget og det er ukjent om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.
Det er foretatt eltilsyn i 2015 uten avdekket feil/mangler.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Boligen har et eldre elanlegg og det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person for å påvise tilstanden, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.20 Oljetank



Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Ukjent
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent

Totalvurdering av oljetank **TG-3**

Det er opplyst at det er nedgravd oljetank i plast. Fyring med fossilt brensel ble forbudt i 2020.
Det er en kamin innvendig og en oljeløfter i kjeller

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med sanering eller ombygging til biobrensel om dette lar seg gjøre. Kostnadsestimat er satt ut ifra ytterligere undersøkelser om anlegget lar seg ombygge. Det anbefales å innhente pris på sanering og ombygging, da dette kan variere ut ifra tilkomst o.l.

Utbedringskostnader	**Under 20 000**

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Når var siste service på anlegget?

Ingen dokumentasjon på service er fremlagt.

Totalvurdering av varmesentral **TG-2**

Varmepumpe i stue/spisestue/kjøkken er merket med 2011. Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på varmepumpe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmepumpe fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det anbefales å utføre jevnlig kontroll og service på varmepumpen for å sikre fortsatt drift og forlenge levetiden.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert effekt, økt risiko for driftsstans og behov for kostbare reparasjoner eller utskifting.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2018

Størrelse

ca. 300 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Bereder på ca. 300 liter fra 2018 plassert i bod med sluk i gulv.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Motor er skiftet på et tidspunkt	

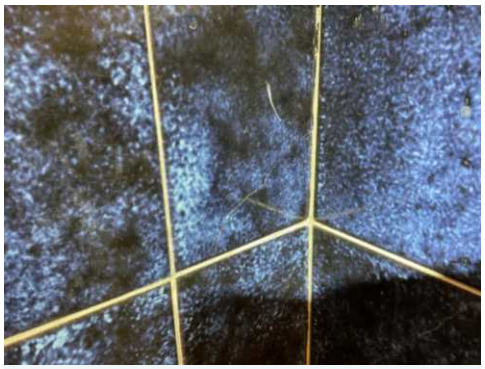
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Det er mekanisk avtrekk i våtrom, grovkjøkken og toalettrom. Det er også tilluft i entré.	

6.24 Våtrom: Bad 1. etasje



Sprekk flis





Sprekk i flsi

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv. Fliser og trepaneler på vegger. Trepaneler på himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei



Sprekk speil



Sprekk servant



Trepanel og vindu våtsone



Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er registrert hulrom/bom i flis. Dette kan skyldes manglende limdekning eller lignende forhold.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er generelt lite fall mot sluk i rommet, ved lekkasjer er det fare for at vann renner ut dør eller påfører skader på innredning/overflater som ikke er fuktsikret, dette skyldes at fall ikke er etablert korrekt ved oppføring. Kan føre til dårlig brukeropplevelse og behov for hyppig manuell vannhåndtering som følge av vann blir stående.

Fliser har riss/sprekker, dette kan skyldes naturlig forvitring over tid, tørr masse ved fuging eller bevegelser i konstruksjonen og anbefales holdes under oppsyn for eventuell utvikling. Dette kan føre til estetisk forringelse og utvikle seg over tid.

Vindu er plassert i våtsone for badekar og er utsatt for vannsøl, kan føre til oppsvelling, råte og misfarging i karm, listverk og tilstøtende vegg

Anbefalte tiltak overflater

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Høydeforskjellen mellom gulv og sluk er mindre enn anbefalt, noe som kan medføre økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Det bør vurderes tiltak for å bedre fallforholdene.

Det anbefales å utbedre fallforhold slik at korrekt fall mot sluk etableres i tråd med gjeldende bransjekrav. Dette innebærer normalt å åpne gulvkonstruksjonen, etablere nytt underlag og legge ny membran/tettesjikt med riktig fall. Inntil varig utbedring gjennomføres, bør det utvises økt aktsomhet ved bruk av rommet, herunder manuell fjerning av vann for å redusere risiko for vannskader på overflater og innredning som ikke er fuktsikret

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Det er tilsynelatende støpejernsluk uten synlig membran. Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt.

Membran kan ikke konstateres, ut ifra byggeåret er det mest sannsynlig ingen membran/tettesjikt. Det er montert treverk i våtsoner.

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Sluk er plassert under badekar. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er begrenset inspisert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasjer eller fritt vann på gulv, samt forverring av eksisterende skader som malingflass og fukt i betonggulvet.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er badekar, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Eldre støpejernsluk og røropplegg bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	**100 000 - 200 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dobbel servant i innredning, toalett og badekar.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sprekker i servant som er gjennomgående, det er risiko for lekkasjer gjennom sprekk. Det er noe svellinger i hylleplater, ingen indikasjon på fukt registrert på befaring.
Sprekk/brest i speil.
Skapdører er slitte, med enkelte slitte hengsler.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Påregnelig med oppgraderinger og vedlikehold.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Avtrekk er enkelt testet med papir, det er sug, men dette er redusert.

Funksjon er vurdert ut fra visuell kontroll, med papirark og normal bruk, uten nærmere måling av luftmengder eller demontering av installasjonen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales ytterligere undersøkelser av ventilasjon for å bedre avtrekket.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Fuktmåling i underliggende etasjeskille er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Våtrom: Bad kjeller



Fuktmåling i tilstøtende vegg



Fuktsøk tilstøtende vegg



Fuktsøk tilstøtende vegg

Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv. Fliser og trepaneler på vegger. Trepaneler på tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Toalett er flyttet og opplegg vaskemaskin er montert.

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

Oppsummering av overflater	TG-2

Det er registrert hulrom/bom i flis. Dette kan skyldes manglende limdekning eller lignende forhold.

Bunnkant på dusj er høyere enn dørterskel, det er ikke sluk utenfor dusjen og ved lekkasje fra øvrig utstyr er det fare for at lekkasjevann kan renne ut døren.

Det er lite fall på gulv enkelte steder i rommet.
Flisefuger med misfarginger og slitasje.
Det er noe svertesopp i fuger og bakomliggende vegger er åpne og har misfarginger/sopp.

Det er benyttet plast/dampsperre i vegger, dette er generelt ikke anbefalt grunnet kondensproblematikk.



Misfarginger tilstøtende vegg





Anbefalte tiltak overflater

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
Det anbefales å etablere avrenning mot sluk fra hele rommet.
Ytterligere undersøkelser av sopp/misfarging i bakomliggende vegger anbefales, det ble ikke registrert fukt på befaring, men det er ukjent hvor lenge siden dusjen var i bruk.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Fjerne plast i vegger ved renovering av badet.
Ytterligere undersøkelser av badet anbefales for å avdekke om det er pågående lekkasjer/utettheter.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Det er plastsluk uten synlig membran/tettesjikt.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Visuell kontroll er utført uten demontering eller inngrep i konstruksjon/bygningsdel.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasjer eller fritt vann på gulv, samt forverring av eksisterende skader som malingflass og fukt i betonggulvet.

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dusj, servant, toalett og opplegg vaskemaskin.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredning og utstyr er i generelt normal stand ut ifra alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er åpen konstruksjon på tilstøtende vegger med tegn etter fuktskader og sopp, det er foretatt fuktmålinger og fuktsøk uten å påvise fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Bi-inngang ved kjøkken





Beskrivelse
Bi-inngang med utslagsvask i innredning og sluk i gulv.

Oppsummering	TG-2
Innredning med noe slitasje og småskader, en dør er av hengsler og en skuff med sprekk i fronten. Det er en sluk under innredning, men ikke tettesjikt på gulv. Sprekk i flis ved skyvedør og noe riss/sprekk i flisefuger.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Påregnelig med noe oppgraderinger og vedlikehold.

6.27 Innvendige overflater og dører



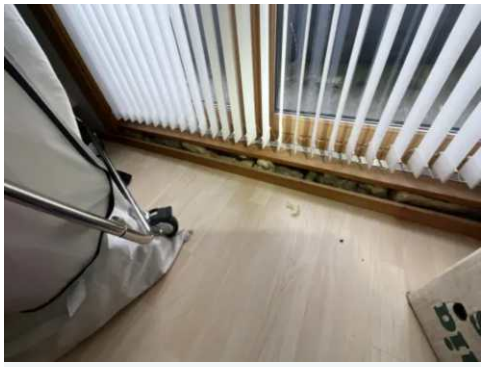
Dørblad



Hull dørblad



Renninger på tak, stammer fra tidligere lekkasje rundt pipe.



Manglende list

Beskrivelse

Underetasje: Belegg, teppe, fliser og betong på gulv. Malte overflater, trepaneler, puss, murstein, tapet og betongstein på vegger. Himlingsplater og trepaneler på tak.
1. etasje: Parkett, teppe og laminat på gulv. Tapet og strietapet på vegger. Trepaneler på tak.
Loft: Laminat og teppe på gulv. Tapet og trepaneler på vegger. Trepaneler på tak.
Forbehold om feil/avvik på beskrevne overflater.

Oppsummering **TG-2**

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. Men det er registrert avvik utover normale forhold, som f. eks flere dører som tar i gulv, karm eller er strie å betjene og skader/slitasjer på overflater enkelte steder.
Det er vedlagt eksempelbilder i rapport.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For registrerte bruksspor, merker og normal slitasje på innvendige overflater anbefales kun ordinært vedlikehold som rengjøring, flekkbehandling og eventuelt overflateoppussing der det estetisk er ønskelig.
De avvikene som ligger utover normalt brukspreg, som dører som tar i gulv eller karm, eller som er strie å betjene, bør utbedres ved justering av hengsler, etterstramming av skruer og kontroll av karmens innfesting.
Det anbefales også å gjennomføre en generell gjennomgang av innvendige bygningsdeler for å sikre at alle bevegelige komponenter og overflater fungerer som tiltenkt, samt å planlegge eventuelle tiltak som trengs og ønskes.



Slitasje etter dører tar i gulv



Øvre trinn på trapp til kjeller er noe løst

6.28 Grovkjøkken kjeller



Beskrivelse

Grovkjøkken i kjeller med sluk i gulv og opplegg vaskemaskin.
Rommet er ikke vurdert som et våtrom i rapport, det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert noe form for tettesjikt. Det er ikke krav til at vaskemaskin trenger stå på et våtrom, selv om dette anbefales.

Oppsummering **TG-2**

Innredning er i generelt normal stand ut ifra alder, med noe slitasje på utsatte steder.
Hendler på armatur er knekt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere lekkasjestopper på gulv dersom vaskemaskin skal benyttes for å unngå skader.

6.29 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Vannbåren varme

enova

Energiattest



Adresse **Rektor Sælands veg 29, 4344 BRYNE**	
Dato for energimerking **09.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267652**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171775000**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **499**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **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 **1976**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **279,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **279,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Olje, Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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 **242,61 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **220,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **61 410 kWh**



Rektor Sælands veg 29, 4344 BRYNE

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Rektor Sælands veg 29, 4344 BRYNE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

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

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: 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 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: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 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.

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak 25: Installere ny olje/parafinkamin alternativt pelletskamin alternativt gasspeis/gassovn

Dersom det er en gammel olje/parafinkamin med dårlig virkningsgrad kan den skiftes ut med en ny olje/parafinkamin som gir en mer effektiv forbrenning. I tillegg reduseres utslipp av sot og partikler. Enkelte olje/parafinkaminer har også termostat- og tidsstyring av temperaturen. Alternativt kan det installeres en ny pelletskamin. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning. Alternativt kan det installeres en ny gasspeis / gassovn. Den har vanligvis fjernkontroll med termostat og tidsstyring (nattsenkning). Merk: Som en oppfølging av klimameldingen vurderer Kommunal- og regionaldepartementet å innføre forbud mot å ersatte gamle oljekjeler med nye i eksisterende bygg.

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.

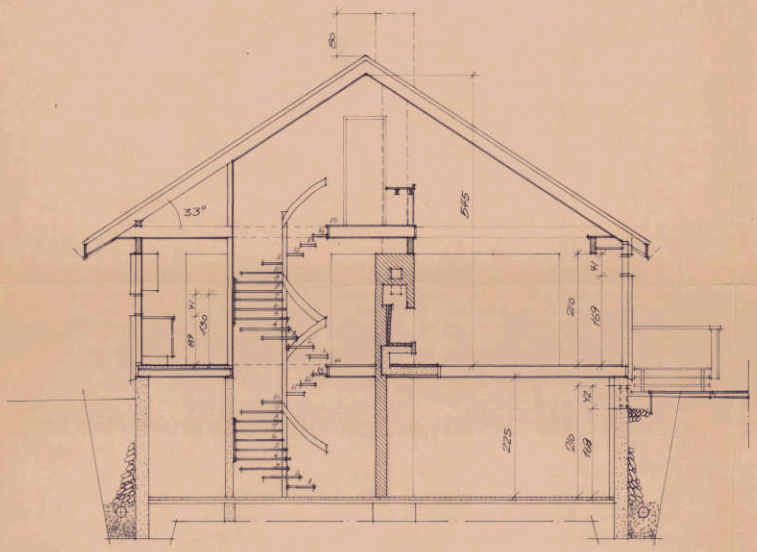
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

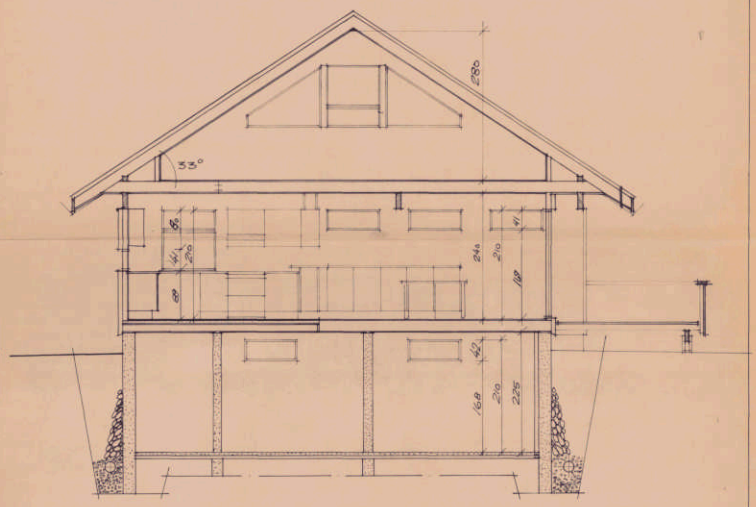
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no



SNITT A-A



SNITT B-B

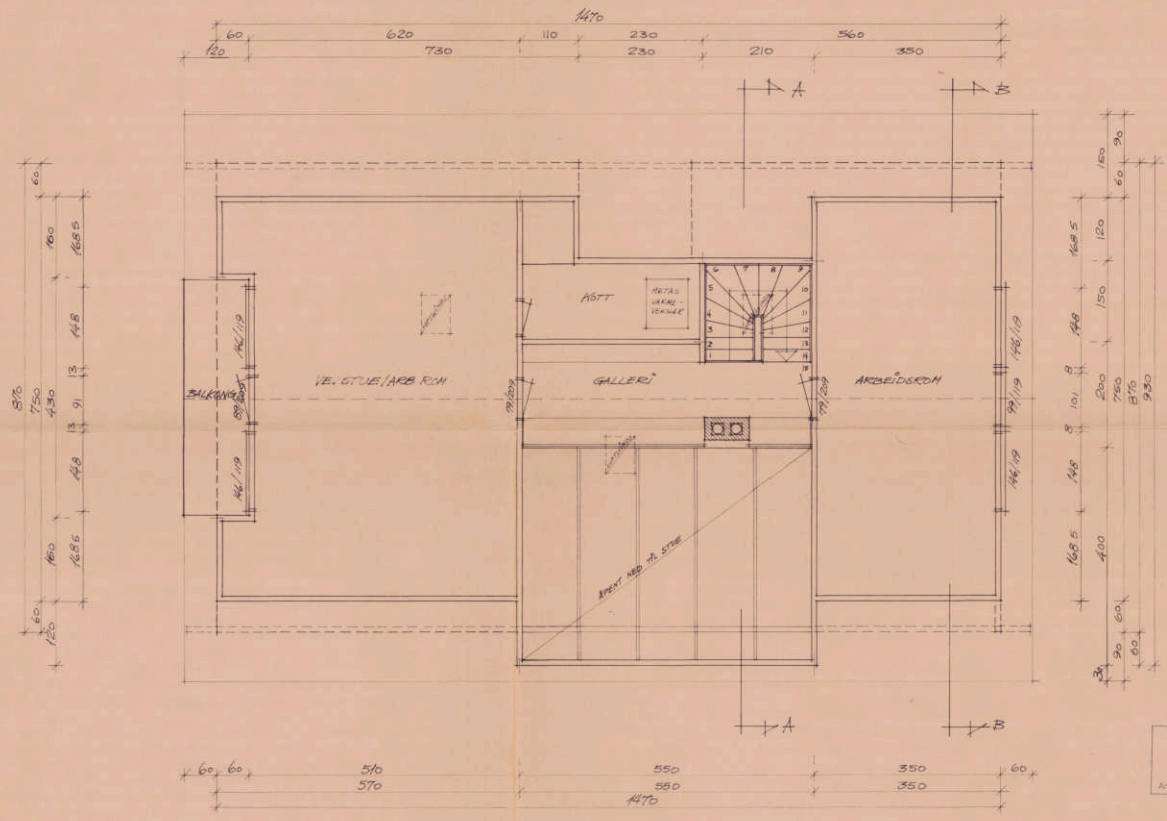
29. 10.
503.1 (2/99)

ENEBOLIG FOR BØRGE-HARÅT
OG KRELL BØRNEVÅG
ROSSELAND GR.NR. 2 BR.NR 5
PARSELL BR.NR. 499 TJØME KOMMUNE
MÅL: 1:50 27/10/78 K. BØRNEVÅG

TEGN. NR 111

TVERRSNITT A OG B

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



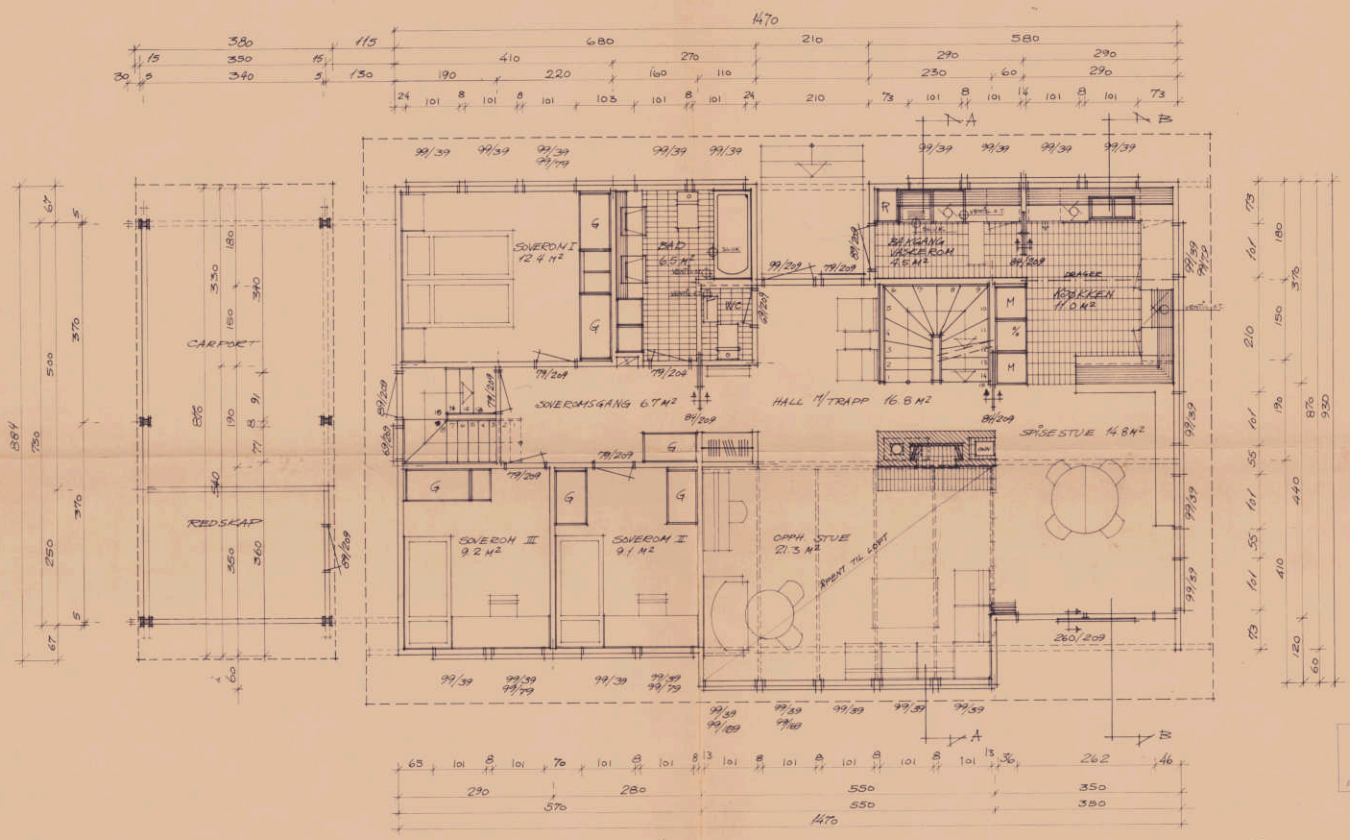
TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
29. 10. 75
Arkiv 23.1 (C/199)

ENEBOLIG FOR BØRRG-MARIT
OG KJELL BØRNEVIK
ROSSELAND GR.NR. 2 BR.NR. 5
FARSELL BR.NR. 499 TIME KOMMUNE
MÅL 1:50 27/10 75 K. BØRNEVIK

TEGN. NR. 103

PLAN LOFTSETASJE

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



UTV. MÅL 1470 x 930 = 136.71 M²
INNTR. SOVEROM 585 x 60 = 3.39
—"— STUE 345 x 120 = 4.14
—"— TIL V.F 210 x 175 = 3.68
BRUTTOAREAL 11.21 " = 125.50 M²

UTV. MÅL 1446 x 906 = 131.01 M²
INNTR. SOVEROM 565 x 60 = 3.39
—"— STUE 345 x 120 = 4.14
—"— TIL V.F 234 x 175 = 4.10
NETTO LEIEAREAL 11.63 " = 119.38 M²

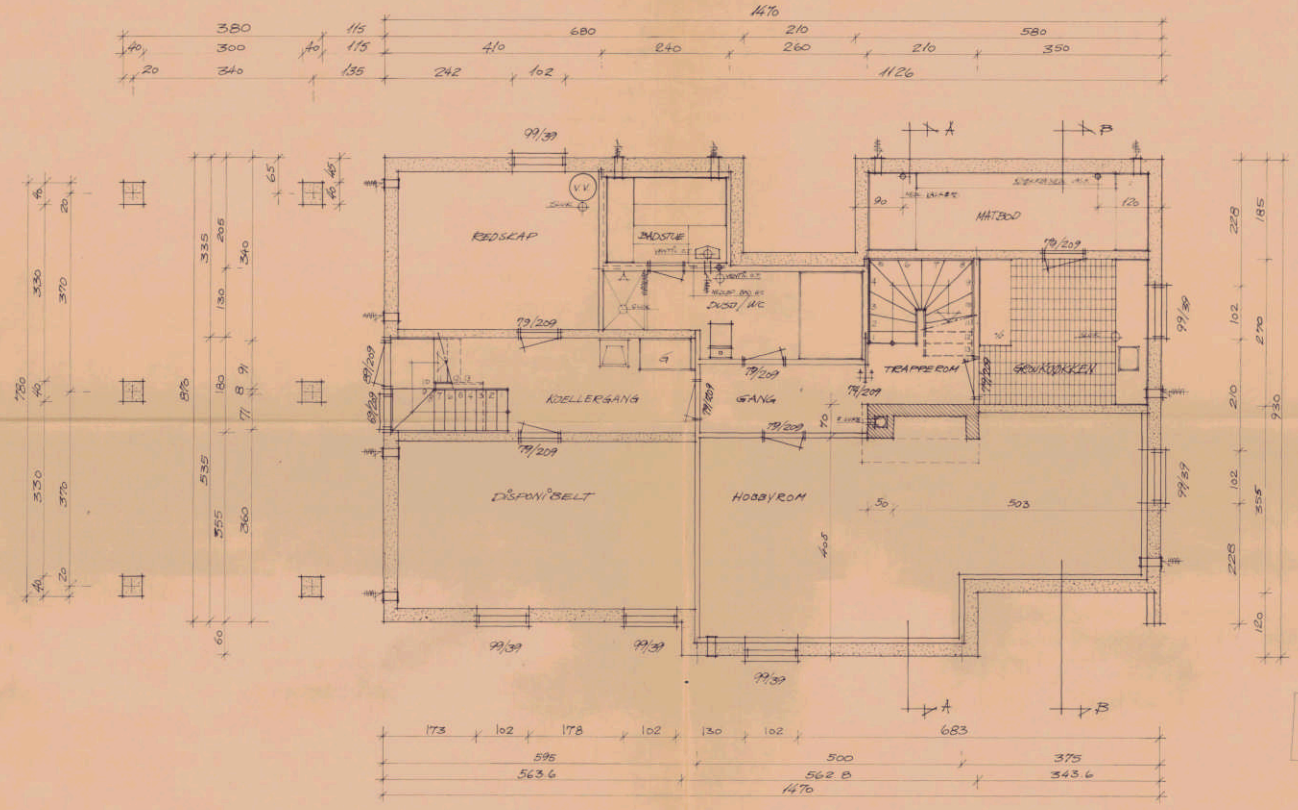
ENEBOLIG FOR BJØRG-MARIT OG KJELL BJØRNEVIK
ROSSELAND GR.NR. 2 BR.NR. 5
PARSELL AV GR.NR. 499 TIME KOMMUNE
MÅL: 1:50 27/10 75 K. BJØRNEVIK

TEGN. NR. 102

PLAN 1. ETASJE

29. 10.
503.1 (6/79)

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



Tegning nr. 101, 102, 103, 111, 121 Godkjent av Byggningsrådet med halvmiljø 31° dato 12/11-75, Sak 4257/75

Ingolf Lyngø.

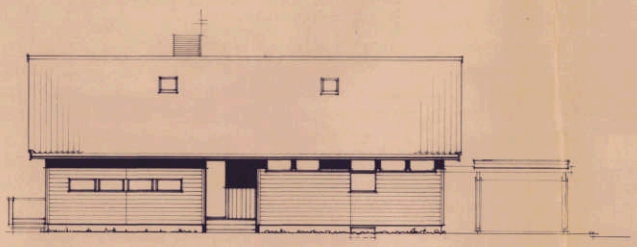
ENEBOLIG FOR BØRGE-MARIT OG KJELL BØRNELYKKE
ROSSELAND GR.NR 2 BR.NR 5
PARSELL BR.NR. 499 TIME KOMMUNE
MÅL 1:50 27/10/75 K. BØRNELYKKE

TEGN. NR. 101

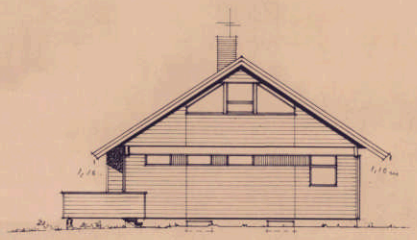
PLAN UNDERETASJE

29. 10. 75
Arkiv 503.1 (7/499)

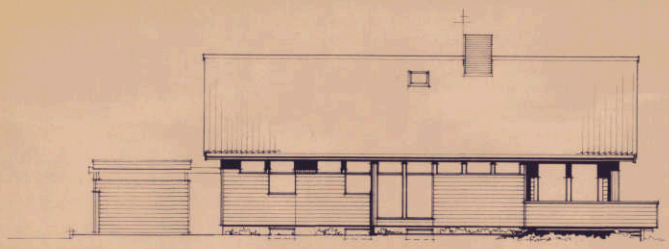
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



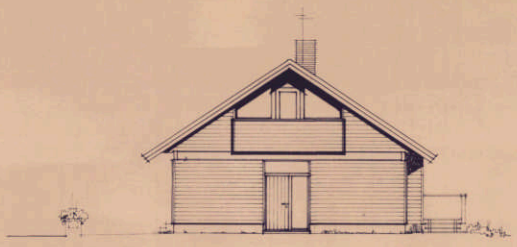
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST

29. 10.
Nr. 503.1 (3/499)

ENEBOLIG FOR BØRG-MARIT
OG KJELL BØRNEVIK
ROSSELAND GR.NR. 2 BR.NR. 5
FARSELL BR.NR. 499 TIME KOMMUNE
MÅL 1:100 2MOTS K.BØRNEVIK

TEGN.NR. 121

FASADER

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

(45)

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR ROSSELAND II.

I. Generelt.

§ 1. Det regulerte området er på kartet vist med reguleringsgrense. Innen det regulerte området skal arealbruken være som vist på kartet.

II. Generelle bestemmelser for byggeområder.

§ 2. Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

§ 3. I området mellom frisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over de tilstøtende vegers planum.

III. Bestemmelser som gjelder arealer for eneboligbebyggelse.

§ 4. Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boliger tillates.

§ 5. Tomter for frittliggende eneboliger tillates bebygget med en familieleilighet og en tilleggsleilighet på inntil to rom og kjøkken.

§ 6. Hus skal være i 1 etg. Hvor terrenget tilsier det kan sokkeletasje tillates. Bygningsrådet kan vedta plan som angir grunnmurshøyder, gesimshøyder og opparbeidelseshøyder for ferdig terreng.

§ 7. Husene skal ha sadeltak. Garasjer kan ha flatt tak. Bygningsrådet kan for husgrupper gi bestemmelser for takvinkel, taktekningsmateriale og møneretning.

§ 8. På hver tomt skal det være oppstillingsplass for 2 biler, hvorav en tillates overdekket.

IV. Bestemmelser som gjelder arealer for konsentrert småhusbebyggelse.

§ 9. Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplan.
Bebyggelsesplanene skal vise bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimensjoner, adkomstforhold, terrenbearbeidelse (høyder, nyplanting, m.v.), gangveger, parkering, lekeplasser og andre utendørsanlegg knyttet til bygningenes og områdenes bruk. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan skal tegn. 1373-2 "Bebyggelsesplan illustr." gjelde som veiledning. Bygningsrådet kan tillate mindre avstand til nabogrense enn 4 m.

§ 10. Bygningsrådet kan kreve 1,5 biloppstillingsplasser pr. leilighet. Parkering skal som hovedregel løses ved fellesanlegg og overdekkes etter behov iflg. bygningsrådets bestemmelser. Ved parkering på egen tomt kreves 2 parkeringsplasser hvor 1 tillates overdekket.

V. Bestemmelser som gjelder område for offentlig formål.

§ 11. Området med eksisterende bebyggelse skal nyttes som daghjem. Bebyggelsens karakter søkes bevart. Uthuset tillates om-innredet for bruk som møterom, klubblokale eller annen fellesbruk.

§ 12. Bygningsrådet fastsetter krav om parkeringsdekning.

VI. Bestemmelser som gjelder friområde.

§ 13. Anlegg for sport og leik kan etter planer godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder.

VII. Fellesbestemmelser.

§ 14. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven samt bygningsvedtektene i Time kommune.

§ 15. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 16. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Time kommune.

FYLKESMANNEN I ROGALAND
UTBYGGINGSAVDELINGEN
J. nr. 2827/74
Ark. nr. 714.11

§ 6. Husa skal ekstriørmessig vera utforma som hus med 1 etasje. Loft kan innreiast. Gesims skal ha høgd som etasjehøgd 2,4 m i 1. etasje tilseier.

§ 7 Husa skal ha sadeltak. Takvinkelen kan maks vera 38 ^{0}, og maksimal høgd frå topp grunnmur til utvendig møne 7,0 m. Oppbygg på tak kan godtas på ei takside med eit omfang på inntil 2/3 av takflata. Oppbygget skal trekkjast 1 m inn på taket rekna frå ytterveggen på huset. På takflate som vender mot hovudvindaugevegg på nabohus kan det ikkje oppførast takoppbygg. Vindauge kan nyttast.

Godkjende av Time bygningsråd, sak 345/89.

TIME BYGNINGSRÅD

Bjørg Marit og Kjell Bjørnevik,
Rektor Sælands veg 29,

4340 Bryne.

Innflyttingsløyve, Jfr. § 99 i bygningslova.

I høve synfaring den 20/9-76 gjev ein med dette løyve til innflytting i nybygget Dykkar på gnr. 2 bnr. 499

Før ein kan gje ferdigattest, må følgjande arbeid som står att utførast:

1. Det må settes opp terrasse utfor dør fra stue til det fri.
2. Balkong mot vest må settes opp.
3. En del innredning gjenstår i kjeller.
4. Grunnmur må pusses utvendig.

Gjenpart til: Brødr. Hetland A/S, 4340 Bryne.

Husnummerskilt nr. 29 kan hentast på teknisk etat.

Bryne, den 22/9 -19 76.
For bygningssjefen

Leif M. Johannessen
-bygningskontrollør-

Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 499	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rektor Sælands veg 29 4344 BRYNE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

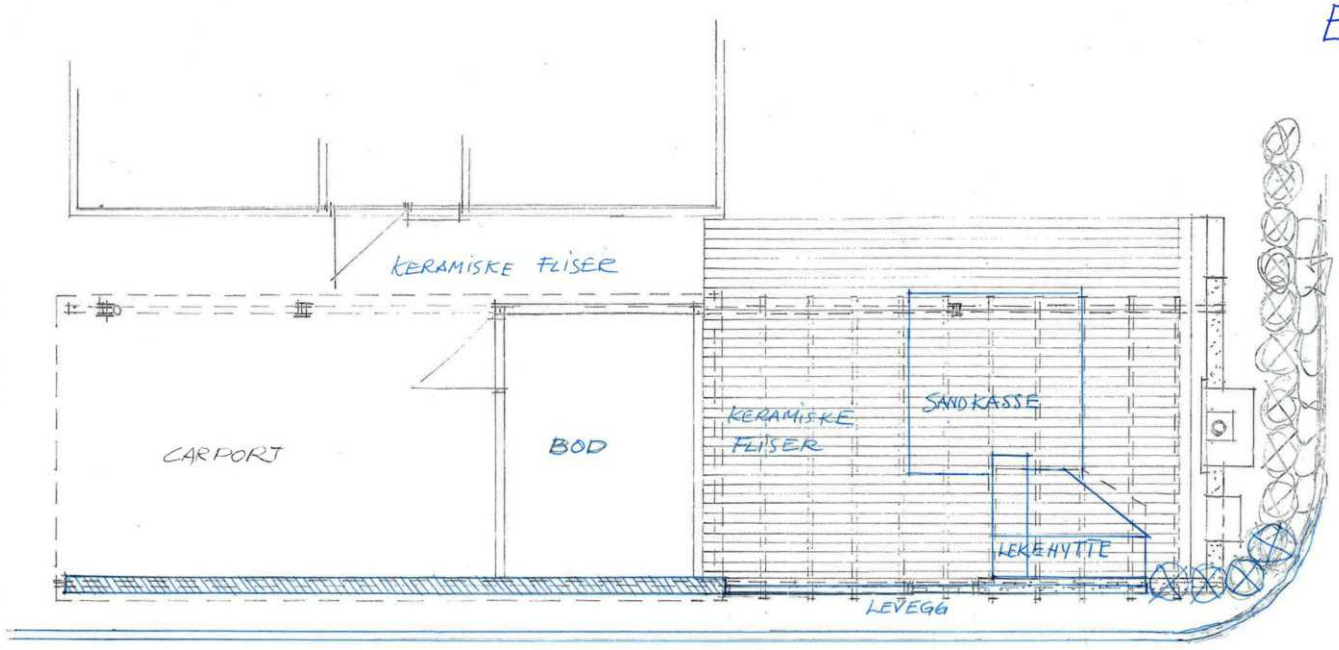


Tegnforklaring

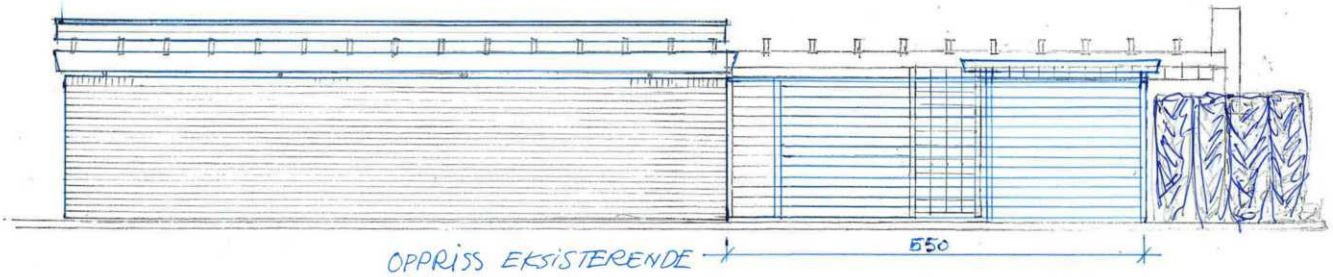
- Matrikkelnummer
- Hekk
- Trase
- Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
- Gjerde
- Skjerm
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Fortau
- Byggetiltak
- Bolig
- Eiendom
- Høydekurve
- Annet
- Kommunalveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Flaggstang
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Frittstående mur
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Trapp
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Lekeplass
- Privatveg gatenavn.
- Mast
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Andre tiltak
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Veg
- Bebygd område

E-1

BLÅ STREK = OPPRINNELIG UTFØRELSE

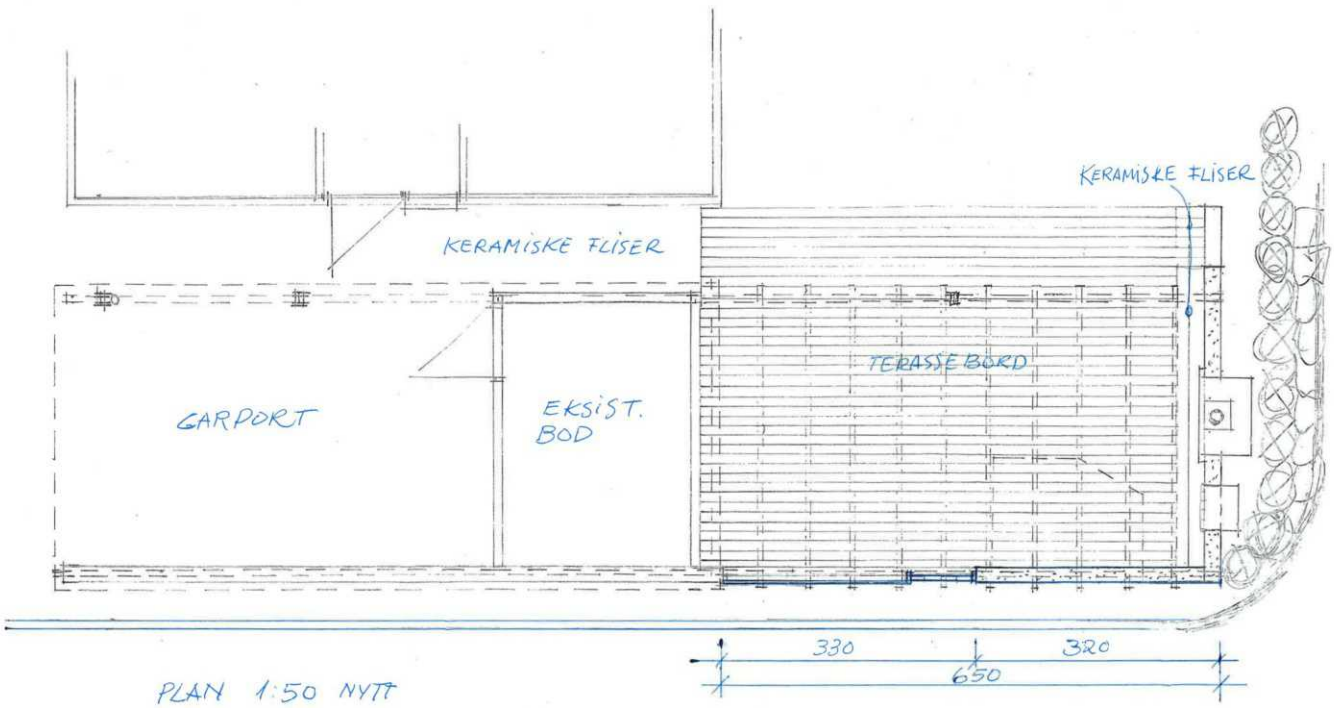


PLAN 1:50 EKSIST.

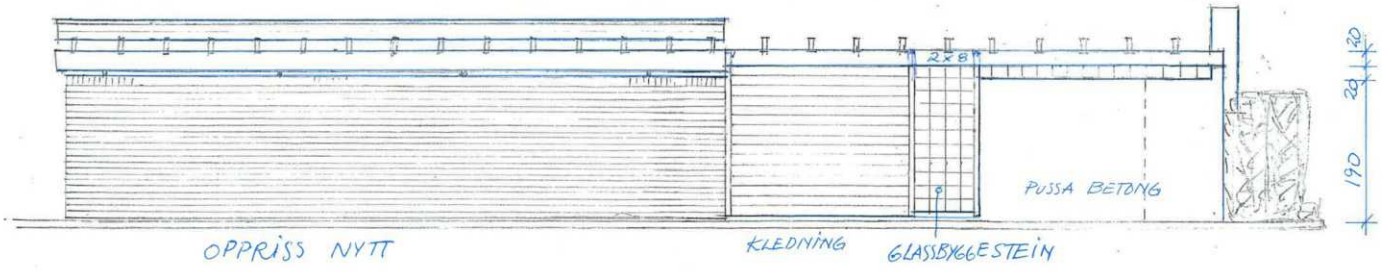


OPPRISS EKSISTERENDE

E.2



PLAN 1:50 NYTT

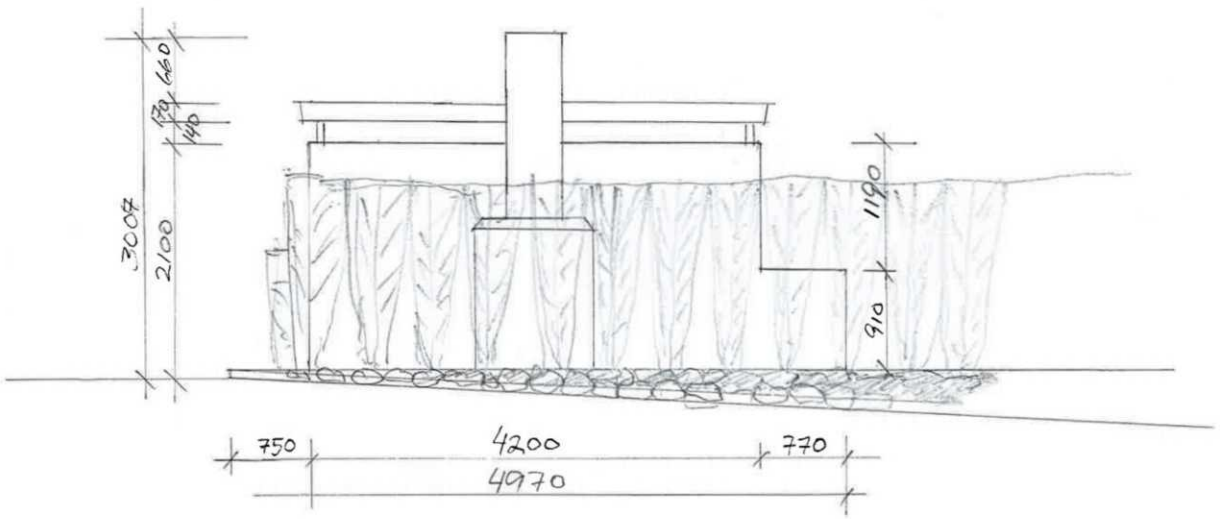


OPPRISS NYTT

KLEDNING

GLASSBYGGESTEIN

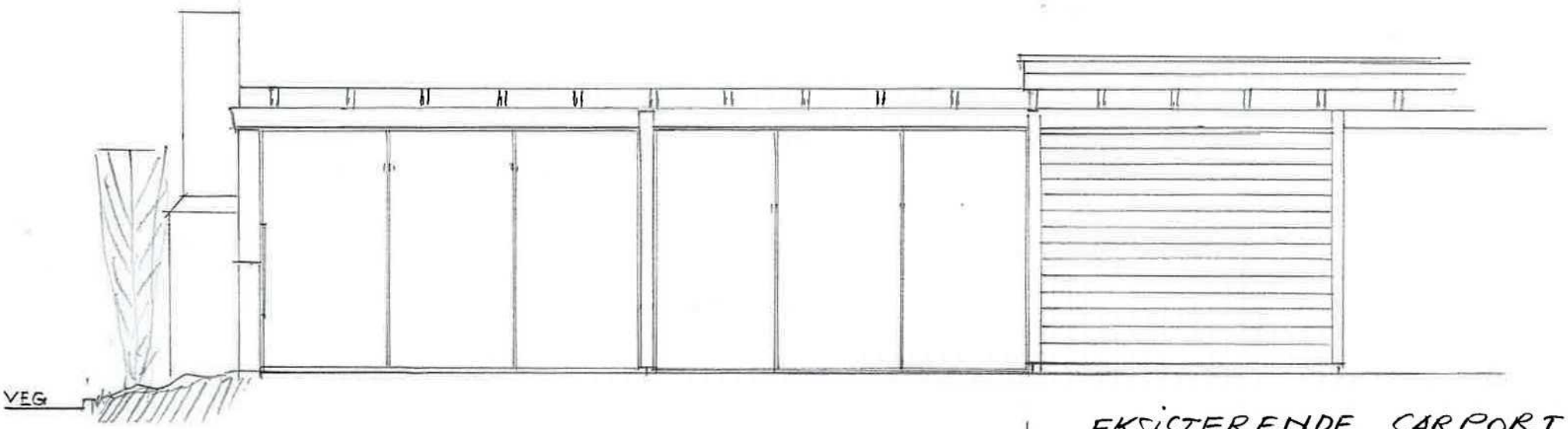
F.3



OPPRISS NYTT MOT SØR

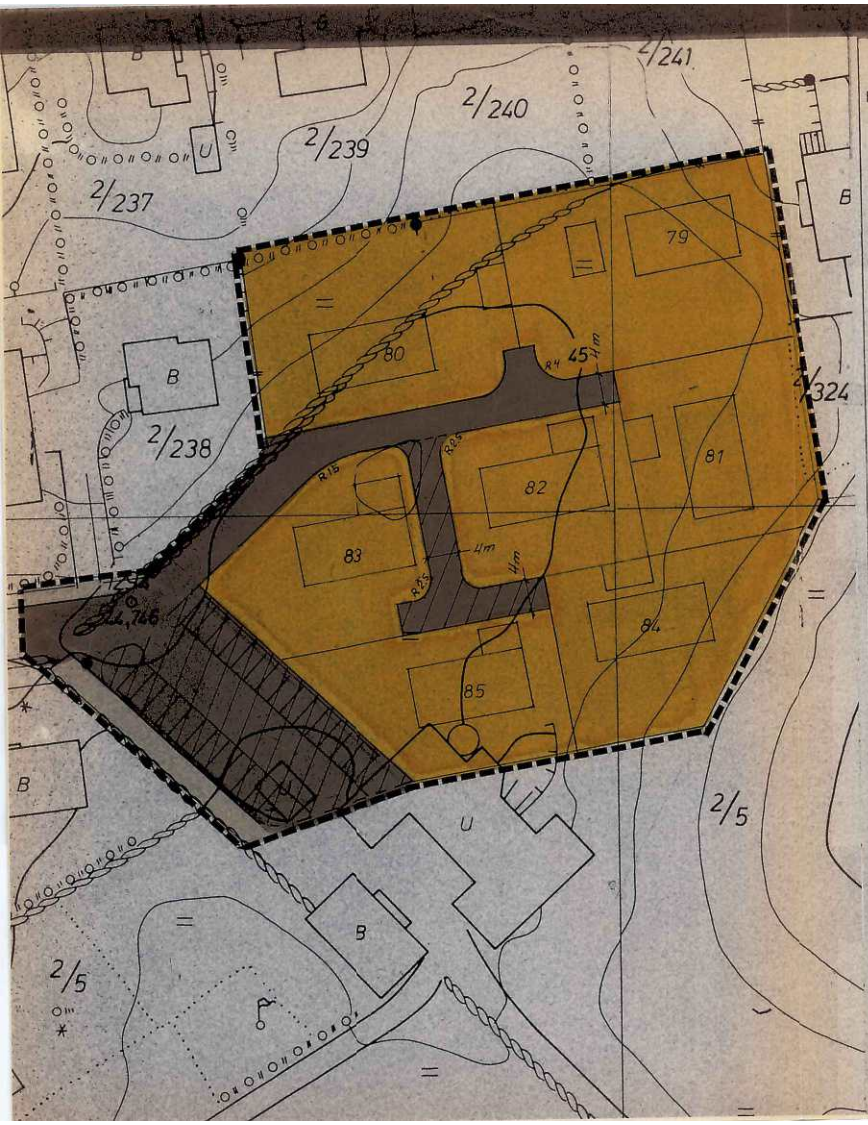
MÅL 1:50

E-4



OPPRISS NYTT MOT ØST

MÅL: 1:50



TEGNFORKLARING:

BL. §25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
   - BOLIGER
   - FORRETNINGER, KONTOR M.V.
   - INDUSTRI
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - ALMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
   - GANGVEG, FORTAU
4. FRIOMRÅDER
   - PARK, TURVEG, LEIK
5. FAREOMRÅDER
   - FLOMFARLIG AREAL
6. SPESIALOMRÅDER
   - GRAVLUND

§26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL / PARKERINGSPLASS
- " GANGVEG
- " LEIKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

MÅLESTOKK 1 : 500

NORDPIL

REGULERINGS~~PLAN~~ / ENDRING FOR:

DEL AV ROSSELAND II (TOMTENE 79-85)
TIME KOMMUNE

KARTBLAD: J 59

REVISJONER	DATO	SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN	DATO
BYGNINGSRÅDETS / REGULERINGSRÅDETS VEDTAK SAK 200/75	22.05.75
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	
STADFESTET AV	

PLANLEGGER *Bygn.- og reguleringssjefen*

SAK. NR. | TEGN.NR. B-372-2 | SAKSBEH.

TIME TEKNISK ETAT 16. MAI 1975

45 A.

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:
Rektor Sælands veg 29, 4344 Bryne
Gnr. 2, Bnr. 499, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260033

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren
Saksbehandler: Aleksander Grødem
Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 902 03 796
E-post: aleksander.grodem@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.
