



Velkommen til

Dronning Mauds gate 22  
4345 Bryne

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

**Dronning Mauds gate 22**  
**4345 Bryne**

# Enebolig over 3 plan med ypperlig beliggenhet på Rosseland | Garasje og flott uteområde

Boligen går over tre plan og har en meget praktisk og god planløsning.

Flotte uteområder, som er bygget over flere plan, og tilbyr enkelt vedlikehold. Innegjerdet uteområde, med lite innsyn og gode solforhold.

Huset ble bygget i 1979, og er oppgradert i senere tid over flere tidsperioder.

Nyere gulv fra 2023 i både hovedplan og andre etasje. Kjøkken fra 2019.

Boligen er malt i tidsriktige og lyse farger.


Bad i både 2. etasje og underetasje. Gjestetoalett i hovedplan.

Installert el-bil lader. Både varmepumpe og vedovn i stue.

Garasje med praktisk bod og utgang til hage. Flere boder og oppbevaringsmuligheter.

Barnevennlig beliggenhet i populært område, nær Rosseland skule og idrettsanlegg.

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 990 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	125 840
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	5 115 840
<u>BRA/BRA-I</u>		224/184 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Tomteareal</u>		ca. 309 m <sup>2</sup>
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1979
<u>Energimerking</u>		

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Gro Anita Nøkland**  
Eiendomsmegler MNEF

900 14 328  
[gro.anita.nokland@em1sr.no](mailto:gro.anita.nokland@em1sr.no)

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	4 990 000
Omkostninger*	kr	125 840
Totalpris inkl. omk.	kr	5 115 840

## \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 124 750,-

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-

Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Sum omkostninger: kr 125 840,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 15 100 – 17 900 (valgfritt tillegg)

## Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 13 668 pr. år for 2024

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Beløpet for 1. termin 2025 er opplyst til kr 3 308.

## Registerbetegnelse

Gnr. 2, bnr. 607 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)

## Areal

BRA-i: 184 m2

BRA-e: 40 m2

BRA total: 224 m2

## Kjeller

BRA-i: 78 m2.

BRA-e: 7 m2.

## 1. etasje

BRA-i: 68 m2.

BRA-e: 33 m2.

TBA: 101 m2.

## 2. etasje

BRA-i: 38 m2.

TBA: 3 m2.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang,

gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

#### **Antall soverom**

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

#### **Eierform**

Eiet

#### **Boligtype**

Enebolig

#### **Parkering**

Garasje og egen tomt

#### **Tomt**

Tomteareal er 309 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

#### **Tomtebeskrivelse**

Pent opparbeidet tomt med belegningsstein i gårdsrom. Terrasser over flere plan.

#### **Byggeår**

Ca. 1979 i følge Time kommune

#### **Innhold**

1. etasje BRA-i: Kjøkken, stue, entre, toalettrom

1. etasje BRA-e: Garasje, bod

2. etasje BRA-i: Bad, soverom, soverom 2, gang, bod, bod 2, bod 3

Kjeller BRA-i: Bod, kontor, gang, toalettrom, soverom, kjellerstue, bad, vaskerom

Kjeller BRA-e: Bod 2

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:

-Vindu på kontor er fjernet.

-Enkel dør og vindu i bod tilknyttet garasjen er erstattet med en to-fløyet balkongdør.

-Takvindu som er inntegnet på byggemeldte tegninger er fjernet.

-Det er satt inn en dør i veggen mellom kontor og kjellerstue.

-Omkledningsrom i kjeller er omgjort til bad.

-Det er etablert toalettrom under trapp.

Ovennevnte er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter

bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

### **Standard**

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

#### **Tg3, STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Utvendig > Andre utvendige forhold - 2

Innvendig > Rom Under Terreng

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

#### **Tg2, AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

Utvendig > Takteking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer - 2

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører - 2

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

### **Beliggenhet**

Dronning Mauds gate ligger flott til med en attraktiv, barnevennlig og sentrumsnær beliggenhet. Et steinkast fra Rosseland skule og Rosseland ballklubb og tennishall. Kort avstand til idrettsanlegg, barnehager, sentrum og jernbane.

Boligen ligger flott til med tanke på flere barnehagetilbud, samt gangavstand til både ungdomsskule og videregående skule.

Like i nærheten ligger det fine turområde Eivindholstjødnå med badeplass og opplyst turveg ved "Tjødnå".

I nærområdet finnes det mange muligheter for organiserte aktiviteter som: tennis, fotball, svømming samt en rekke ulike lag og foreninger. Fritz Røed skulpturpark og Sandtangen er fine turområder i sentrum. Langs Frøylandsvatnet er det opparbeidet turvei til Kvernaland og via Midtgardsormen kan en gå til lysløypene i Njåskogen.

Bryne har gode tog- og bussforbindelser med hyppige avganger mot både Stavanger i nord og Egersund i sør.

Samlet sett fremstår beliggenheten som ideell for barnefamilier som ønsker nærhet til alt en trenger.

#### **Adkomst**

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

#### **Byggemåte**

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport utarbeidet av takstmann Pål Sveta i Rogatakst AS.

Bygningen er oppført på en grunnmur av lettklinkerblokker.

Etasjeskillene består av trebjelkelag.

Ytterveggene er bygget med lett bindingsverk og kledd med trepanel utvendig.

Taket har en saltakform og er bygget med takstoler av tre, som er tekket med betongtakstein.

#### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det er utstedt brukstillatelse den 29.06.1979 og ferdigattest den 05.11.1980. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er søkt om bruksendring i underetasje av soverom og kjellerstue, godkjent 09.05.2025. Eier har søkt om ferdigattest 12.05.2025.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på tilbygg fra 2008. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving, pålegg om bruksforbud eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

#### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### **Oppvarming**

Elektrisk og ved

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

#### **Info energiklasse**

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Altibox

**Adgang til utleie**

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

**Radon**

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no).

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

**Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 1 005 734 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 4 022 935 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

## Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

## Eier

Mathias Fasselund

Inger Johanne Fasselund

## **Heftelser**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1121/2/607:

07.02.1978 - Dokumentnr: 983 - Bestemmelse om gjerde

Diverse rettigheter/påbud ihht skjøte fra kommunen.

Ingen rettigheter registrert.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

## **Andre rettigheter og forpliktelser**

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

## **Andre relevante opplysninger**

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon\* 1,10% (forutsatt salgssum 5 000 000), kr 55 000

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 300

Markedspakke, kr 20 900

Oppgjørshonorar\*, kr 7 900

Tilretteleggingshonorar, kr 12 900

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 500

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 2 800

Totalt, kr 104 845

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med\*.

## **Tilstandsrapport**

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Pål Svela den 05.05.2025.

## **Boligselgerforsikring**

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven.

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder.

Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

## **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes

av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

## Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

### Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at kjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at kjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

#### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

#### **Vedlegg**

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

#### **Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

#### **Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

#### **Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

#### **Ansvarlig megler**

Gro Anita Nøkland  
Eiendomsmegler MNEF  
Telefon: 900 14 328  
E-post: gro.anita.nokland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Jærmegleren Bryne  
Postboks 334  
4349 BRYNE  
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



*Uteområde består av terrasse og grøntområder - enkelt vedlikehold og barnevennlig med innejerdet tomt.*



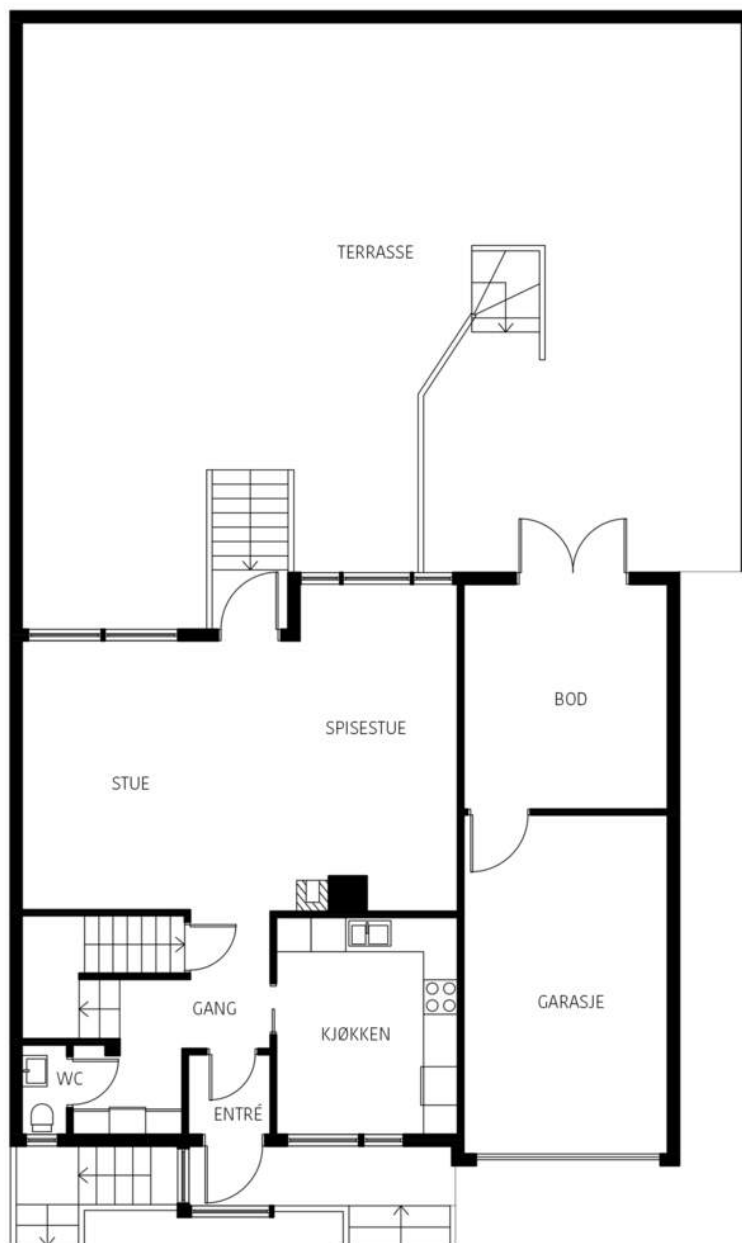
*Solrike uteområder - skjermet fra både innsyn og vind.*





# Dronning Mauds Gate 22

1. Etg.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning,  
avvik kan forekomme.



*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*







*Lys og luftig stue med utgang til terrasse og uteområde*



*Stuen er romslig og kan enkelt møbleres i flere soner*













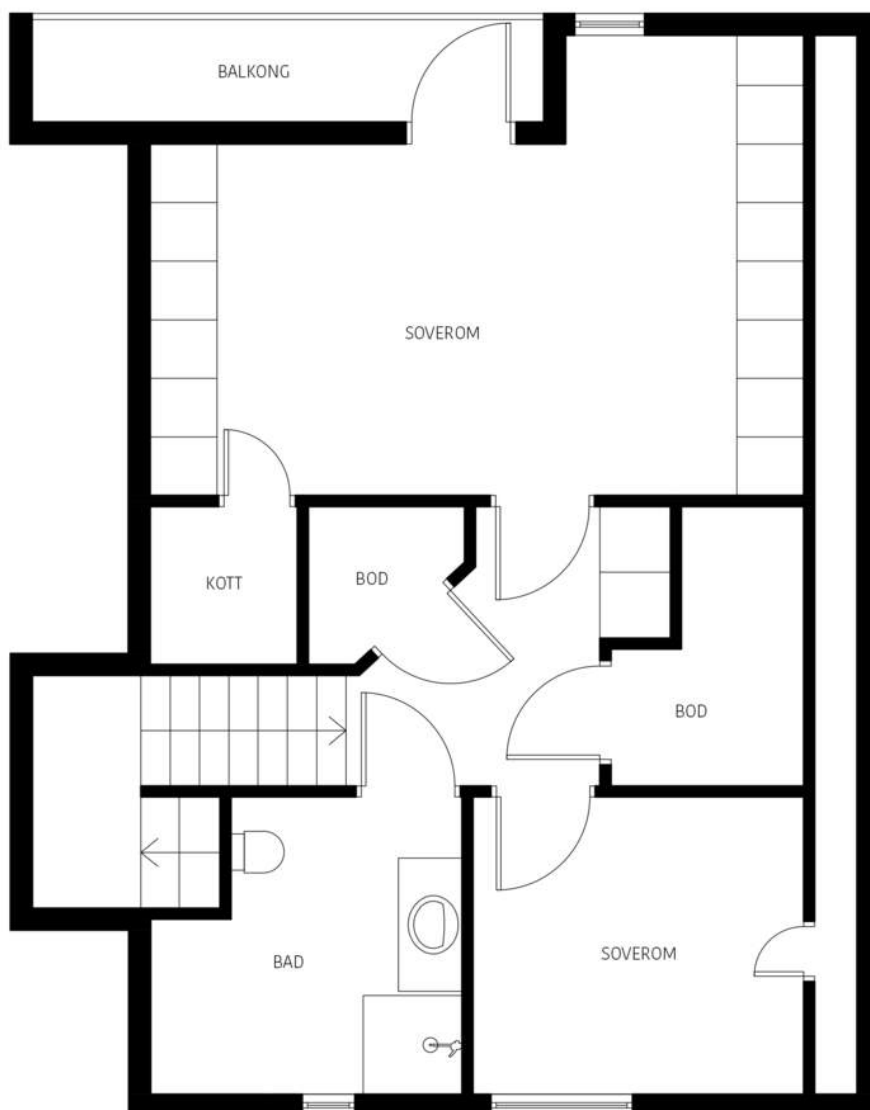






## Dronning Mauds Gate 22

2. Etg.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning,  
avvik kan forekomme.



*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*



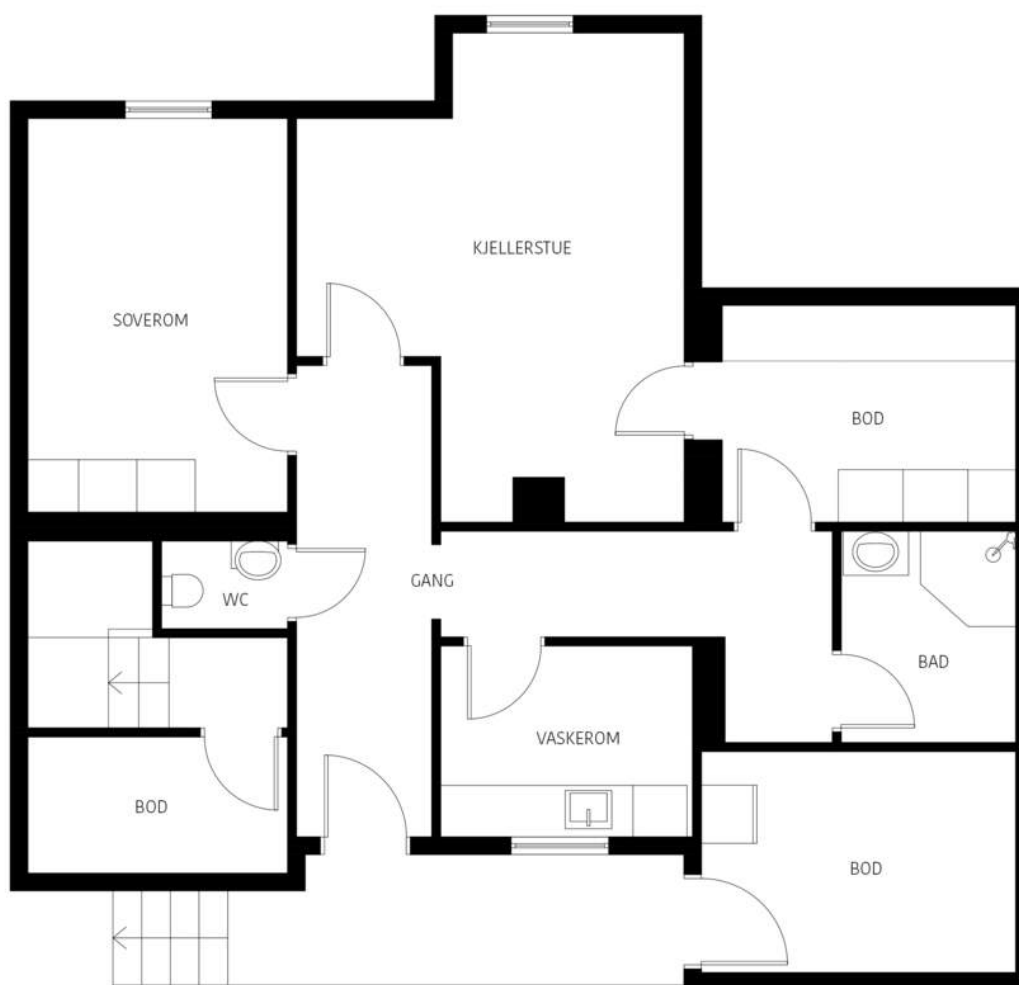






## Dronning Mauds Gate 22

U. Etg.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning,  
avvik kan forekomme.



*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*













# DRONNING MAUDS GATE 22

Nabolaget Rosseland sør - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Rosselandsvegen</b> Linje 50, 53, 56, N94	<b>8 min</b>	0.7 km
<b>Bryne stasjon</b> Linje F5, L5	<b>14 min</b>	1.2 km
<b>Stavanger Sola</b>	<b>34 min</b>	

## SKOLER

<b>Rosseland skule (1-7 kl.)</b> 546 elever, 25 klasser	<b>3 min</b>	0.2 km
<b>Bryne skule (1-7 kl.)</b> 451 elever, 26 klasser	<b>16 min</b>	1.4 km
<b>Bryne ungdomsskule (8-10 kl.)</b> 328 elever, 27 klasser	<b>20 min</b>	1.7 km
<b>Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.)</b> 394 elever, 28 klasser	<b>7 min</b>	2.7 km
<b>Bryne vidaregåande skule</b> 720 elever, 26 klasser	<b>10 min</b>	0.9 km
<b>Tryggheim vidaregåande skole</b> 435 elever, 22 klasser	<b>15 min</b>	10.1 km

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

<b>Bryne - Rådhuset</b>	<b>14 min</b>
-------------------------	---------------



## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100



## OPPLEVD TRYGGHET

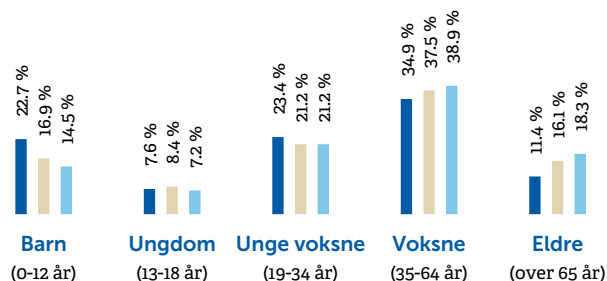
Veldig trygt 86/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

## ALDERSFORDELING



### Område

Rosseland sør
Bryne
Norge

### Personer

1 812
13 261
5 425 412

### Husholdninger

726
5 739
2 654 586

## BARNEHAGER



<b>Trollongane barnehage (1-5 år)</b> 98 barn	<b>4 min</b>	0.4 km
<b>Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år)</b> 82 barn	<b>6 min</b>	0.5 km
<b>Maurtuå barnehage (0-5 år)</b> 55 barn	<b>17 min</b>	1.5 km

## DAGLIGVARE

<b>Kiwi Rosseland</b> PostNord	<b>7 min</b>	0.6 km
<b>Spar Bryne</b>	<b>11 min</b>	



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 88/100

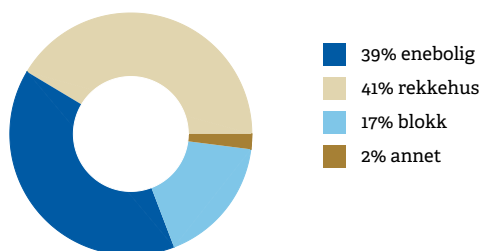
 **GATEPARKERING**  
Lett 88/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 87/100

## SPORT

- |   |  |
|---|--|
|  <b>Bryne tennishall</b><br>Tennis                              | <b>1 min</b> <br>0.1 km   |
|  <b>Rosseland skule</b><br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | <b>3 min</b> <br>0.2 km |
|  <b>Club Athletic</b>   | <b>7 min</b>            |
|  <b>EVO Bryne</b>   | <b>11 min</b>           |

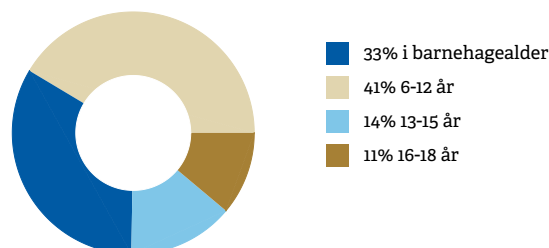
## BOLIGMASSE



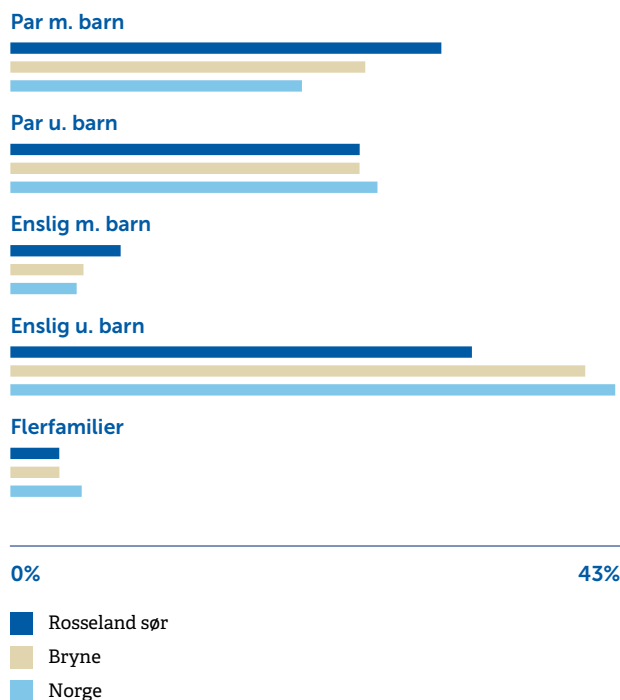
## VARER/TJENESTER

- |   |   |
|---|---|
|  <b>Blå på Bryne</b>   | <b>16 min</b>  |
|  <b>Apotek 1 Viben</b> | <b>11 min</b>  |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

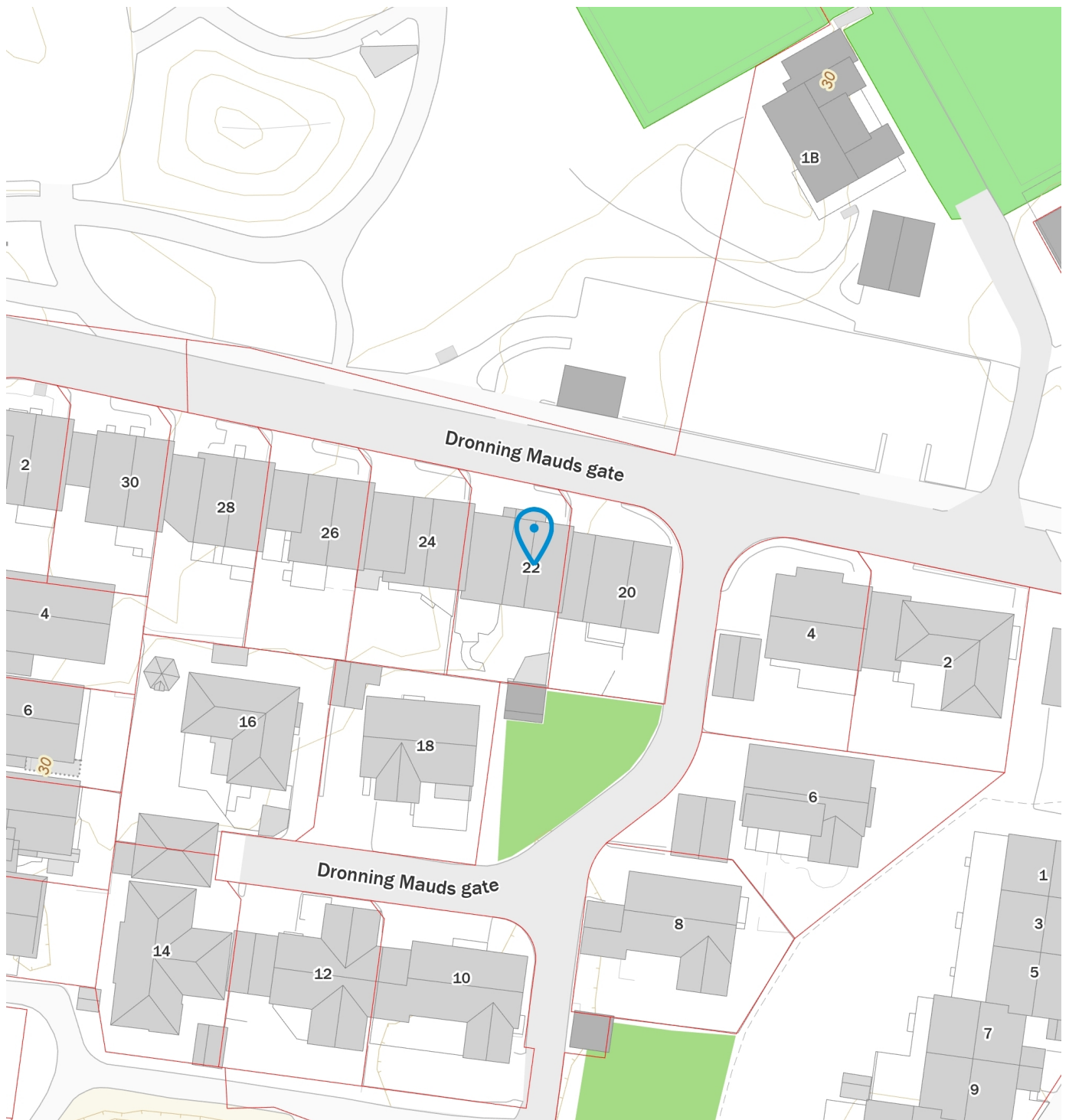
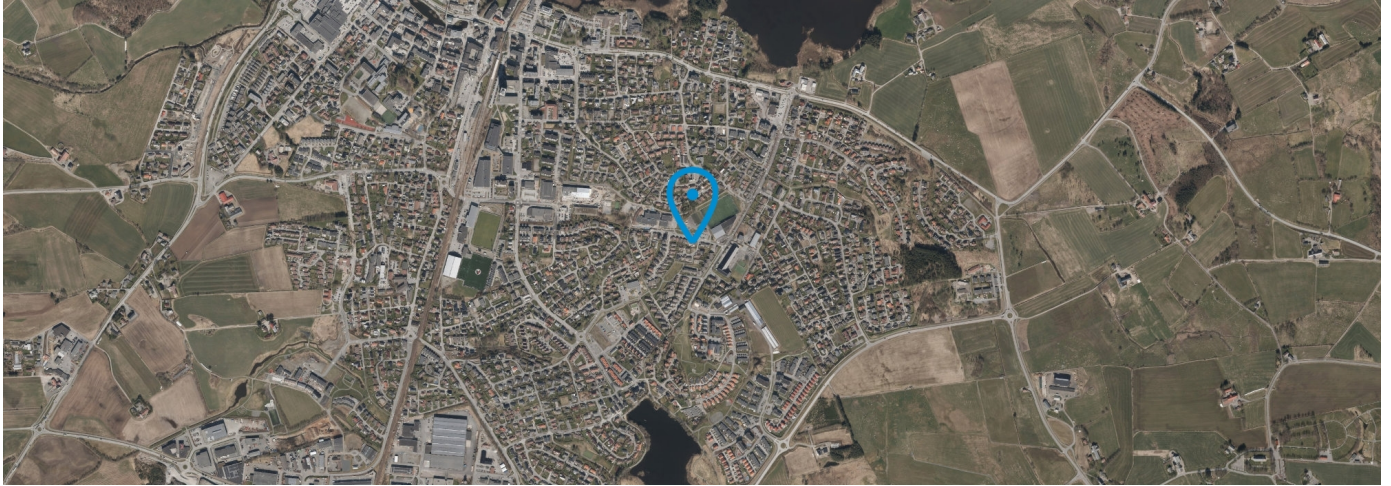


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
<b>Gift</b>	<b>34%</b>	<b>33%</b>
<b>Ikke gift</b>	<b>57%</b>	<b>54%</b>
<b>Separert</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>
<b>Enke/Enkemann</b>	<b>2%</b>	<b>4%</b>



# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



## Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

### Selgere

Mathias Fasselund  
Inger Johanne Fasselund

---

### Boligen

Dronning Mauds Gate 22  
4345 Bryne  
1121-2/607/0/0

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Med tanke på bygge år så er dette bygd før tek17 kravene. Så i henhold til tek17 stemmer ikke våtrommene overens med disse kravene

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Det ene vinduet i kjelleren så har den nederste foringen i høyre hjørne litt vannskade.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Firmanavn:** Helge laland

**Beskrivelse av arbeidet:** Helge laland er tidligere eiger og er faglært. Han har bygget på garasjen og inngangspartiet i 2008. Usikker på om han fikk ekstra hjelp fra firma

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Helge laland

**Beskrivelse av arbeidet:** Helge laland er tidligere eiger og faglært. I 2015 var det flom i området rundt huset. I etterkant av dette så utbedret han kjelleren ved å plate vegger på ny å bytte diverse vindu. Usikker på om han fikk ekstra hjelp fra firma

---

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

♦ Ja

Som beskrevet tidligere så har det ene vinduet i kjelleren litt vanninntrengning. Verandadør på såverom begynner å bli veldig slitt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Firmanavn:** Helge Laland

**Beskrivelse av arbeidet:** Helge laland er tidligere eiger og faglært. Han bygget på inngangspartiet og bygget på garasjen. Usikker på om han fikk ekstra hjelp fra firma

---

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

♦ **Ja**

Dreneringer har overskredet halvparten av forventet holbarhetstid

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Ved kjøp i 2023 så viste hulltaking til 20%ca fukt i bunnsvil i kjeller.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Det er sølvkre i huset.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble sett hut feller med en gang dette ble oppdaget og gjevnlig kontrollert. Feller blir også byttet når nødvendig. Etter feller har blitt sett ut har det messten ikke vert sølvkre å se

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** El team

**Beskrivelse av arbeidet:** Kjøkken ble utbedret i 2019. I sammen med dette så ordnet elteam med det elektriske

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



2.  
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Elteam

Beskrivelse av arbeidet: Når det ble bygget på inngangsparti og bod til garasjen ordnet de med det elektriske.

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Garasje er bygget på  
Inngangsparti er bygget på  
Kjeller er utbedret

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Han har søkt til kommunen om lov til disse utbedringene.

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

♦ **Ja**

I 2015 var det flom i kjelleren pga de kommunale røyrå fikk problem. Dette er blitt rettet opp i i etterkant å vil ikke skje igjen

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Ave systemer

**Beskrivelse av arbeidet:** Etter vi kjøpte boligen fikk vi AVE til å ta en sjekk og service på varmepumpen for å forsikre oss at alt var i stand.

---

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



### Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

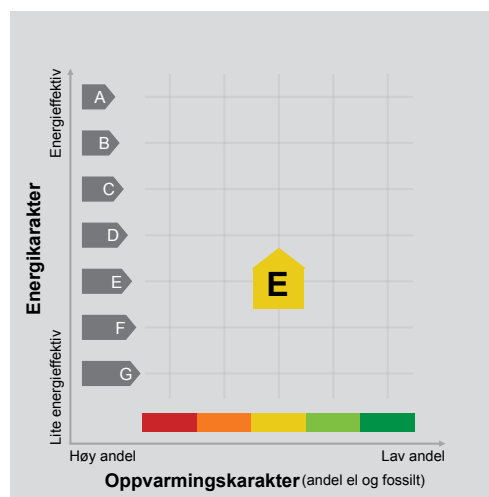
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.



Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	607
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	171806844
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-119367
Dato	13.05.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

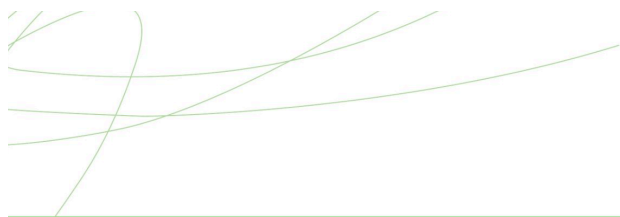
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Tiltak utendørs**

**- Randsoneisolering av etasjeskillere**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

**- Slå av lyset og bruk sparepærer**

**- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



# Vedlegg: Energiattest



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1979  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 184  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

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



# Vedlegg: Energiattest



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

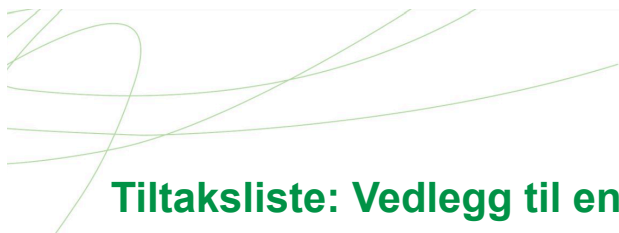
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

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

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

#### Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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. Kjøle- 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 9: 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 10: 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.

### Bygningsmessige tiltak

# Vedlegg: Energiattest

## **Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

## **Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg**

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

## **Tiltak 13: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (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 15: 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. m<sup>2</sup>.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 20: 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.



S k j ø t e .

Dok. 983/78  
72

På vegne av Time kommune skjøter og overdrer eg gnr. 2 bnr. 607 sk.måløre i Time til, Åsulv Kvammen, personnr. 150850 f. .... for ein kjøpesum på kr. 40.000,-, som er ordna.

1. Den gjerdeplikta kommunen har som eigar av hovudbruket, går over på kjøparane av dei einskilde tomtene slik:
  - a. Der tomtefeltet er lagt ut som friareal, leikeplass o.l. og har gjerdeplikt mot naboeiendom, overtar tomtekjøparane på feltet denne delen av gjerdeplikta i fellesskap.
  - b. Der tomtefeltet er lagt ut som einskilde tomter og har grense mot naboeiendom, overtar kjøparen av parseilen gjerdeplikta så langt hans eiendom grenser mot naboeiendomen. Elles har kjøparen gjerdeplikt mot veg (gate) dersom det blir kravt gjerde av det offentlege. For gjerdeplikt mot nabo innanfor feltet gjeld reglane i gjerde-lova.
2. Skjering og fylling for veg har kommunen rett til å leggja inn på tomta utan vederlag.
3. Tre og buskar må ikkje plantast slik at dei verkar sjenerande eller skjemmande for veg eller nabo. Etter framlegg frå bygningsrådet, kan formannskapet krevja slike tre og buskar fjerna med 3 mndrs. varsel, utan at eigaren kan krevja erstatning. Dersom ikkje eigaren syter for å oppfylle kravet, kan kommunen få arbeidet utført for hans rekning. Tre og buskar må plantast minst 1 m frå veg.
4. Dersom kjøparen ønsker å selja tomta før det er bygt bustadhus på ho, har Time kommune rett til å kjøpa tomta tilbake. Det same gjeld dersom byggearbeidet (tømmersmannsarbeidet) ikkje er sett i gang seinast 1 år frå datert kjøpekontrakt. Kommunen skal i så fall betala same pris + renter og eventuell godtgjersla for arbeid som er gjort, etter semje, eller etter takst av lensmannen i Time. Den årlege renta blir rekna etter vekseldiskontoen til kvar tid.
5. Tilførsel av elektrisitet og telefon til dei einskilde husa på feltet skal skje ved kabel. Men kjøparen pliktar å finna seg i at elverk og telegrafverk set opp provisoriske stolpar på eiendommen. Likeeins har elverket rett å gå med høgspenkabel over tomta, om det skulle bli tarvande. Elverket og Telegrafverket skal vederlagsfritt ha rett til å leggja kabel over eiendommen og eventuelt plassera fordelar der. Dersom kjøparen i næraste framtid ønskjer innlagt telefon, bør telegrafverket få melding om dette snarast. Kjøparen pliktar å dekkja mairutgiftene ved at straumtilførselen vert lagd i kabel, etter den satsen elverk/formannskap fastset.
6. Der det er lagt leiðning for vatn eller kloakk over ei tomt, har kommunen eller den som leiðningar føre fram til, vederlagsfri rett til tilsyn og vedlikehald av leiðningen. Skade som blir gjort i samband med dette, skal erstattast etter avtale. Dersom partane ikkje blir samde, skal lensmannen og 2 mann som han nemner opp, fastsetja vederlaget endeleg.

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1978/983/44  
Uthentet 2025-04-30 10:14

Side 2 av 2

- 2 -

7. Kjøparen har vedlikeholdet av stikkledningar for vatn og kloakk fram til hovudledning.
8. Egedommen har gjerdeplikt mot eventuelt friareal.
9. Hefta under pkt. 3, 5 og 7 skal ha prioritet etter dei lån som blir tekne opp i samband med bygging av hus på tomte.

-----  
-----  
-----  
-----

Bryne, den 7/2 - 1978

Time kommune

*Børge Undheim*

Børge Undheim  
--ordfører--

Rett kopi vert vitna:

ME FORMANNSKAP  
4341 BRYNE

*Ludvig Edland*



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1121 - TIME  
 Gårdsnummer: 2  
 Bruksnummer: 607

Utskriftsdato/klokkeslett: 30.04.2025 kl. 09:03  
 Produsert av: Kristin Torsen - 1121 Time  
 Attestert av: Time kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre («Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
 Bruksnavn: TOMT NR 148  
 Etableringsdato: 29.12.1977  
 Skyld: 99,01  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festegrunner: Nei  
 Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 2 / 607	309,7 m2	

**Eierforhold**

**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		100301	FASSELAND INGER JOHANNE		Postboks 4344 bryne 4345 BRYNE	1 / 2
Hjemmelshaver		280401	FASSELAND MATHIAS		Postboks 4344 bryne 4345 BRYNE	1 / 2

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6514840	306774		309,7 m2	

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Skylddeling			29.12.1977							
Skylddeling						Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
						Avgiver	1121 - 2/389	-310		
						Mottaker	1121 - 2/607	310		

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Adresser						
Adresstypen	Adressenavn Adresstilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Dronning Mauds gate	3500	22		Grunnkrets: 0204 Rosseland aust Stemmekrets: 1 Bryne Kirkesokn: 06030602 Bryne Postnr.område: 4345 BRYNE Tettsted: 4591 Bryne	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6514842	306776		

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Byggsnr:</b>	171 746 353	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer			
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6514842 Øst: 306776	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Næringsgruppe:		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0						
Energikilder:		Alternativt areal:	0						
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0						
<b>Etasjer</b>									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bruksenheter</b>									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
3500 Dronning Mauds gate 22	H0101	Bolig	0	0		0	0	2/607	

30.04.2025 09:04

Matrikkelbrev for 1121 - 2 / 607

Side 3 av 7

<b>Byggsnr:</b>	171 806 844	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer			
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6514843 Øst: 306770	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningstype:	Garasjeutthuss anneks til bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0						
Energikilder:		Alternativt areal:	0						
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0						
<b>Bruksenheter</b>									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	2/607	
<b>Byggsnr:</b>	171 806 844	Bebygd areal:	11	Ant. boliger:	0	Datoer			
<b>Løpenr:</b>	1	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6514843 Øst: 306770	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningstype:	Garasjeutthuss anneks til bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:			
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Meldingssak registrer tiltak: 26.06.2008			
Bygningsstatus:	Meldingssak registrer tiltak	Bruttoareal totalt:	0			Midlertidig brukstillatelse:			
Energikilder:		Alternativt areal:	9						
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0						
<b>Etasjer</b>									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	0	0	0	0	0	9	0
<b>Bruksenheter</b>									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	2/607	
<b>Kontaktpersoner</b>									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse					
Tiltakshaver	180158	LALAND HELGE SUKCHAROEN	H0401	Hetlandsgata 35 4344 BRYNE					

30.04.2025 09:04

Matrikkelbrev for 1121 - 2 / 607

Side 4 av 7



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Areal og koordinater

Areal: 309,7

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6514840 Øst: 306774

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6514827,97	306766,82	23,13	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	6514851,08	306767,84	2,94	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	6514853,31	306765,93	12,57	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	6514851,88	306778,42	2,94	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	6514849,64	306780,33	22,24	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
6	6514827,42	306779,35	5,91	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
7	6514827,68	306773,45	6,64	Ukjent	10 Terrengmålt	13	





# Tilstandsrapport



Enebolig



Dronning Mauds gate 22 , 4345 BRYNE



TIME kommune



gnr. 2, bnr. 607

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m<sup>2</sup> BRA-i: 184 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.05.2025

Rapportdato: 05.05.2025

Oppdragsnr.: 22211-1210

Referansenummer: IY3637

Autorisert foretak: Rogatakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Sveta

Vår ref:



**ROGATAKST**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Vedlegg: Takstrapport

## Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

### Rapportansvarlig

*Pål Svela*

Pål Svela

pål@rogatakst.no

481 93 770



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### TOMT

Tomten er opparbeidet med gårdsrom belagt med belegningsstei , bed og terrasse.

### PARKERING

I gårdsrom og garasje.

### BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført på en grunnmur av lettklinkerblokker. Etasjeskillene består av trebjelkelag. Ytterveggene er bygget med lett bindingsverk og kledd med trepanel utvendig. Taket har en saltakform og er bygget med takstoler av tre, som er tekket med betongtakstein.

### OPPVARMING

Elektrisk, samt vedovn og luft/luft varmepumpe i stuen.

### KONKLUSJON

Den vurderte boligen fremstår i grei stand for alderen. Vurderte bygningsdeler med avvik har i hovedsak årsak litt svikt i utførelse eller prosjektering. Registrerte avvik er ikke uvanlige å finne i en bolig fra denne tidsperioden. Boligen er vurdert med tilstandsgrad på ulike punkter, og antall tilstandsgrader med ulik karakter står oppført under "sammendrag av boligens tilstand", hvor også betydningen av de ulike tilstandsgrader er nærmere beskrevet.

### Enebolig - Byggeår: 1979

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein, fra byggeår.

Boligen har takrenner, nedløp og beslag av plast, og er fra samme årstall som taktekkingen.

Beslag rundt pipen samt i overgang vegg tak til takoverbygg ved inngangspartiet er av bly.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.

Utvendig fasade består av liggende og stående kledning.

Boligens takkonstruksjon har saltaksform og er konstruert med A-takstoler i tre. Lufting er etablert via veggventiler. Det er tilgang til deler av takkonstruksjonen i knekott og kaldloft. Takkonstruksjon er innsisert fra takluken i gang.

Boligen har vinduer av tre, med 2 og 3-lags glass av varierende alder:

Boligen har 4 stykk dører av tre med 2-lags glass og er fra byggeår.

Boligen har en balkong med tilkomst fra soverom på 3 m2. Balkongen er bygget av tre med terrassebord som dekke og rekkverk av tre med en høyde på 90 cm.

Trapp til boligens inngasparti er av betoing belagt med skifer og har ett rekkverk av tre,

Trapp til kjeller er av betong belagt med flis og har ett rekkverk av tre.

Det er en sluk i bunnen av trappen for drenering av vann.

Det er en trapp av tre med et rekkverk av tre som fører opp til terrassedør til stuen.

Deler av terrassen har et takoverbygg, med et areal på cirka 7 m². Overbygget er konstruert med søyler og sperrer i tre, og er tekket med lysplater av plast.

#### INNVEDIG [Gå til side](#)

1. etasje har laminat på gulv og malte tapetserte vegger. I taket er det himlingsplater.

2. etasje har laminat på gulv, panel og malte plater på vegger. I taket er det panel og malte plater.

Boligen har betonggulv mot grunn og etasjeskiller av tre.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.

Det er montert en vedovn i stuen i 1. etasje, fra byggeår. Sotluken er plassert i kjellerstuen.

Kjelleren er delvis under terrenget og er ventilert via veggventiler. Det er belegg på gulvet, malte panelplater og malt betong på vegger og i taket er det panel og malte plater.

Trappen mellom etasjene er utført i tre, med trinn belagt med laminat. Det er montert én håndløper i trappeløpet av malt tre.

Innvendig har boligen har formpressede malte glatte og profilerte dører.

Funksjonstestet og funnet i orden.

Normal overflateslitasje ut ifra alder.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 2. etasje

Badet har grunnkonstruksjon (tettesjikt og sluk) fra byggeåret, med fliser lagt over på 1990-tallet basert på overflatenes utseende.

Veggene er flislagt, og himlingen er utført med malte himlingsplater. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler som oppvarmingskilde. Gulvet er flatt uten fall og høydeforskjell på ca. 5 mm mellom gulv ved dør og sluk. Badet har plastsluk fra byggeåret, tettesjiktet består av vinylbelegg fra byggeår.

Badet er innredet med toalett, badermøbel med servant og dusjkabinett. Vannrør er av kobber, og avløpsrør er av plast. Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk, med tilluft via spalte under dørrbladet.

Badet er innredet med:

Bad Kjeller:

Badet er fra 2015 ifølge eier.

Badet har våtromsplater på vegg og himlingsplater i taket.

Gulvet er flislagt.

Badet er innredet med:

## Beskrivelse av eiendommen

- Baderomsmøbel med vask  
- Dusjhjørne med foldbare glassdører  
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.  
Badet har mekanisk avtrekk i vegg og tilluft fra spalte under dørblad.

### Vaskerom

Vaskerommets grunnstamme, (sluk), er fra byggeåret. Veggene har malt betong og våtromsplater, mens himlingen er utført med panel. Gulvet er flislagt, og fall mot sluk er målt til 10 mm fra gulvet ved døren.

Sluket er av plast og fra byggeåret. Innredningen består av opplegg for vaskemaskin samt vaskeromsinnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med integrert utslagsvask i stål. Vannrørene er av kobber, og avløpsrørene er i plast. Ventilasjonen er mekanisk avtrekk montert i himlingen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har laminat på gulv og malte panelplater på vegger. Kjøkkenet er fra 2019 ifølge eier.

Det er profilerte hvite fronter.

Benkeplaten er av laminat med våtromsplater som backsplash.

Kjøkkenet har frittstående og integrerte hvitevarer.

Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Det er Waterguard lekkasjedeteksjon montert i vaskeskap og ved oppvaskmaskin

Komfyrvakt montert ved ventilator.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

#### 1. etasje

Toalettrom har laminat på gulv, malte plater på vegg og himlingsplater i taket.

Rommet er innredet med:

- Vegghengt servant

- Vegghengt toalett

Toalettrommet har mekanisk avtrekk og tilluft fra spalte under dørblad.

#### Kjeller

Toalettrommet har belegget på gulv, tapetserte plater og malte panelplater på vegger og tapet i tak.

Rommet er innredet med:

- Vegghengt servant

- Frittstående toalett

Toalettrommet har mekanisk avtrekk og tilluft fra spalte under dørblad.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobber fra byggeår.

Stoppekran er plassert på vaskerom.

Boligen har avløpsrør av plast.

Rørapplegget er fra byggeår.

Boligen er oppført med naturlig ventilering fra veggventiler, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

1. etasje har en luft til luft varmepumpe i stuen.

Varmepumpen er fra 2017.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter. Berederen er fra 2008 og er plassert på vaskerom. Lekkasjevann ledes til sluk.

Boligen har en sentralstøvsuger fra byggeåret, plassert i bod i kjelleren. Anlegget er ikke funksjonstestet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår. Det er automater og automatiske målere. Sikringskapet er plassert på entre.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har drenering fra byggeår.

Boligen har en grunnmur av lettklinkerblokker som er utvedig pusset/slemmet.

Det er flatt terreng rundt boligen. Terrengtet på nordsiden av boligen har fall til en overvannkum.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Fasadeendringer (søknadspliktige tiltak):

Vinduer på kontoret er fjernet.

Vindu i bod tilknyttet garasjen er erstattet med en to-fløyet balkongdør.

Takvindu som er inntegnet på byggemeldte tegninger er fjernet.

Konstruksjonsendringer (søknadspliktige tiltak):

Det er satt inn en dør i vegg mellom kontor og kjellerstue.

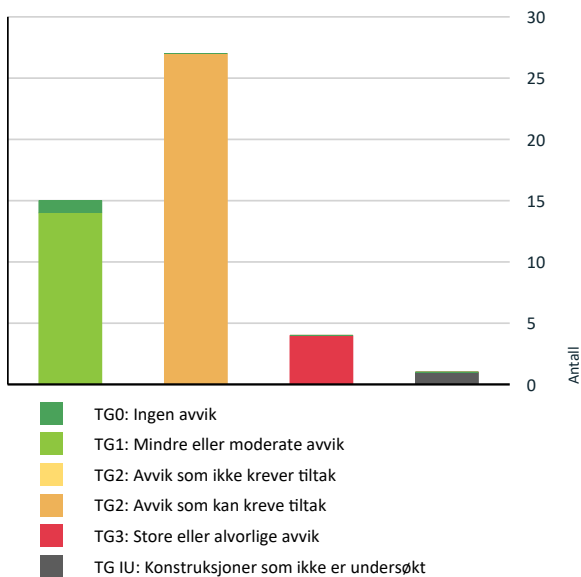
Endringer i bærende konstruksjoner er å anse som søknadspliktige tiltak.

Bruksendringer (ikke søknadspliktige tiltak):

Omkledningsrom i kjeller benyttes i dag som bad.

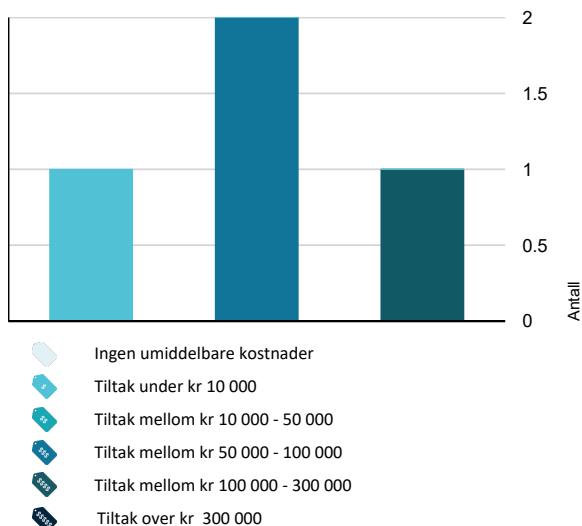
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.

I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannes egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

### Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

#### Enebolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
  - Utendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)
  - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
  - Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
  - Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
  - Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - Utendig > Taktekking [Gå til side](#)
  - Utendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - Utendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - Utendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
  - Utendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
  - Utendig > Dører [Gå til side](#)
  - Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)

---

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

---

- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

---

- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

---

- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

---

- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

---

- ! **Innvendig > Innvendige dører - 2** [Gå til side](#)

---

- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

---

- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

---

- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

---

- ! **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)

---

- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

---

- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

---

- ! **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG

**Byggeår**  
1979

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

**Standard**

Boligen har bedre standard enn byggeåret tilsier.

**Vedlikehold**

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men det er behov for fremtidig vedlikehold fremover.

### UTVENDIG

#### **Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongtakstein, fra byggeår.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.

På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.

#### **Nedløp og beslag**

Boligen har takrenner, nedløp og beslag av plast, og er fra samme årstall som taktekkingen.  
Beslag rundt pipen samt i overgang vegg tak til takoverbygg ved inngangspartiet er av bly.  
Takrenner og beslag er besiktiget fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

## Tilstandsrapport

Snøfangere bør monteres på taket for å redusere risikoen for takras, som kan forårsake skader på personer, dyr eller eiendeler. Selv om snøfangere ikke var et krav da bygget ble oppført, skal dette vurderes i henhold til NS 3600. Ifølge standarden skal det gis TG2 dersom snøfangere mangler, og for å oppnå TG1 må dette utbedres.

Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket. Ved skifte av taktekingen bør takrennene også skiftes.

Over tid vil aldring og ytre påvirkninger som vær og vind føre til slitasje, sprekker eller deformasjoner i blybeslagene. Slik slitasje kan redusere beslagets evne til å beskytte underliggende konstruksjoner mot vanninntrenging. For å opprettholde blybeslagenes funksjonalitet er jevnlig inspeksjon viktig for å vurdere når de må skiftes ut før beslagets funksjon svikter.



Manglende snøfanger på tak.

### Veggkonstruksjon

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade består av liggende og stående kledning. Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige steder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sted vis utettheter i musesperren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utettheter i musesperren kan føre til at smågnagere trenger seg inn i boligen, Det anbefales å utbedre musesperren for å hindre videre inntrenging og sikre boligen mot smågnagere.



Utettheter i musesperren.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Boligens takkonstruksjon har saltaksform og er konstruert med A-takstoler i tre. Lufting er etablert via veggventiler. Det er tilgang til deler av takkonstruksjonen i knekott og kaldloft. Takkonstruksjon er inspisert fra takluken i gang.

## Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er inspisert fra takluken, noe som gir en begrenset inspeksjon. Områder som rørgjennomføringer og området rundt pipen er ikke undersøkt. Dette innebærer at eventuelle avvik kan foreligge uten at de er oppdaget, grunnet de begrensede inspeksjonsmulighetene.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Undertaket mot øst er av eternitt plater som inneholder asbest.

Det mangler dampsperre på takkonstruksjon i knekott og luken til kaldt loft er ikke dampnett.

Det er ingen luftespalte mellom isolasjon og undertaket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Asbestholdige materialer utgjør en helsefare dersom de bearbeides på en måte som frigjør støv og fibre til luften. Ved fjerning eller inngrep i konstruksjonen bør arbeidet utføres av et godkjent firma med nødvendig kompetanse og godkjenning for asbestsanering.

Utett dampsperre kan føre til at fuktig, varm inneluft trenger inn i konstruksjonen. Når denne luften møter kaldere områder bak isolasjonen, avkjøles den og kan kondensere på kalde overflater. Mengden kondens vil avhenge av inneluftens fuktighetsnivå og temperaturen på de kalde flatene. For å hindre dette må dampsperran tettes.

Manglende luftespalte mellom isolasjon og undertak medfører redusert ventilasjon i takkonstruksjonen. Dette øker risikoen for kondensdannelse i overgangen mellom isolasjon og undertak, med påfølgende fare for utvikling av svertesopp. Det anbefales å etablere en tilstrekkelig luftespalte for å sikre god luftgjennomstrømning.



Undertak av eternitt plater.



Manglende luftespalte mellom undertak og isolasjon.



Manglende dampsperre på takkonstruksjon i knekott.

### TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 2 og 3-lags glass av varierende alder:

Vinduene i kjeller er fra 2011.

Vindu i stuen til 1. etasje er fra 2009

vindu på soverom i 2. etasje er fra 2009 og 2019.

### TG 2 Vinduer - 2

## Tilstandsrapport

Vinduet på vaskerommet er fra byggeåret. Vinduer i stue, kjøkken og toalettrom i 1. etasje, samt på soverom i 2. etasje, er av tre med 3-lags glass og også fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid er overskredet.  
Vinduer er funnet i orden på befaringstidspunkt.

Foringer i vindu til kjellerstue er oppsvulmet og det er målt noe høye fuktverdier i vindusforingen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.  
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til oppsvulming og eventuell fuktpåvirkning. Identifisert årsak må deretter utbedres.



Oppsvulmet vindusforing.

## 📍 TG 2 Dører

Boligen har 4 stykk dører av tre med 2-lags glass og er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid er overskredet.  
Dører er funnet i orden på befaringstidspunkt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.  
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre dører med glass.

## 📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en balkong med tilkomst fra soverom på 3 m<sup>2</sup>.  
Balkongen er bygget av tre med terrassebord som dekke og rekkverk av tre med en høyde på 90 cm.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

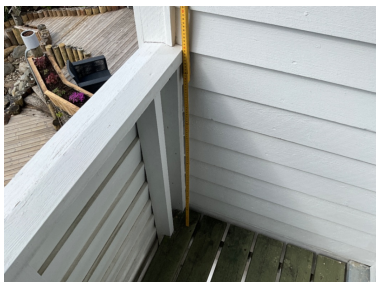
Rekkverket til balkong er for lavt i forhold til dages krav på 100 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 1 på rekkverk må rekkverkets høyde endres i samsvar med dages krav, men det er ikke pålagt å utbedre eksisterende rekkverk.

## Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde målt til 90 cm.

### **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Boligens uteareal er dekket med en terrasse på ca 101 m<sup>2</sup>. Bygget av tre med terrassebord som dekke. Deler av terrassen har en blomsterkasse av tre med en høyde på 70 cm som fungerer som rekkverk.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I byggeforskrifter fra 1969 er kravet for høyden på rekkverk 90 cm. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Dagens forskrifter tillater maksimal lysåpning på 10 cm i rekkverket. Årsaken er i hovedsak for å unngå at små barn kommer i klemme eller kan falle mellom. Forholdet bør derfor utbedres.



Åpninger i rekkverk til terrasse som er over 10 cm.

### **TG 2** Utvendige trapper

Trapp til boligens inngangsparti er av betong belagt med skifer og har ett rekkverk av tre,

Trapp til kjeller er av betong belagt med flis og har ett rekkverk av tre. Det er en sluk i bunnen av trappen for drenering av vann.

Det er en trapp av tre med et rekkverk av tre som fører opp til terrassedør til stuen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpninger i rekkverket til kjellertrapp og trapp til inngangspartiet som er større en dages karv på 10 cm.

Rekkverkene har åpninger mellom de horisontale rekkverksspilene som over 20 mm, og dermed oppfyller det ikke dagens standarder for sikkerhet mot klatring.

Det mangler håndløper på vegg i kjeller trapp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Tilstandsrapport

Lysåpning mellom rekkverksspiller større enn kravet fra byggeår med maksimal lysåpning på 10 cm. Årsaken er i hovedsak for å unngå at små barn kommer i klemme eller kan falle mellom. Forholdet bør derfor utbedres.

Åpningene i rekkverket er for store slik at barn kan klatre på rekkverket. Disse åpningene må reduseres til minimum 20 mm, i samsvar med dagens krav for horisontale åpninger i rekkverket, for å unngå at barn klatrer og potensielt utsetter seg for fallulykker.

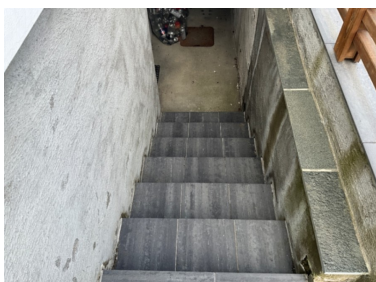
Manglende håndløper øker risikoen for fall og skader. For å bedre sikkerheten bør håndløper monteres.



Åpninger i rekkverk til kjellertrapp som er over 10 cm.



Åpning mellom horisontale spiler målt til 50 mm ved boligens inngangsparti.



Manglende håndløper i kjeller trapp



Åpning mellom horisontale spiler målt til 65 mm i trapp til stue.

### TC 1 Andre utvendige forhold

Deler av terrassen har et takoverbygg, med et areal på cirka 7 m<sup>2</sup>. Overbygget er konstruert med søyler og sperrer i tre, og er tekket med lysplater av plast.



### TC 3 Andre utvendige forhold - 2

Det er etablert en gangvei mellom nivåforskjellene på terrassene. Langs gangveien er det oppført en utvendig dekorasjon av lødd naturstein samt en spiraltrapp konstruert av tresviller. Skillet mellom gangveien og terrassen er avgrenset med runde tømmerstokker. Høydeforskjellen fra gangveien og ned til dekorasjonen er målt til cirka 70–80 cm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## Tilstandsrapport

Det mangler rekkverk ved gangveien.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

I henhold til dagens krav skal nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter, der det er hardt underlag som for eksempel betong, asfalt eller steinheller, sikres med rekkverk for å unngå fallulykker.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Manglende rekkverk mellom dekorasjon og gangvei

### TE 1 Garasje

Garasjen er oppført i 2008, med gulv og grunnmur i betong. Veggkonstruksjonene over grunnmuren er av tre, utvendig kledd med liggende trekledning og innvendig kledd med panel. Takkonstruksjonen er utført med sperer i tre, tekket med betongstein, og innvendig kledd med panel.

Det er en stedbygget dør/port mellom garasjen og boden. Garasjen har en leddport med elektrisk portåpner. Utvendig dør til boden er en to-fløyet balkongdør i tre med 2-lags glass, datert til 2008.

Garasjen ventileres via to veggmonterte ventiler.

Takkonstruksjonen er gjenbygget og derfor ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å verifisere at konstruksjonen er korrekt utført, samt for å avdekke eventuelle tegn til kondensproblemer.

## INNSENDIG

### TE 1 Overflater

1. etasje har laminat på gulv og malte tapetserte vegger. I taket er det himlingsplater.
2. etasje har laminat på gulv, panel og malte plater på vegger. I taket er det panel og malte plater.

### TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betonggulv mot grunn og etasjeskiller av tre.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

Kjeller: 18 mm målt på 2 meter og 27 mm målt i hele rommet. Det er målt i gang og soverom.

1. etasje: 5 mm målt på 2 meter og 8 mm målt i hele rommet. Det er målt i stue og kjøkken.

2. etasje: 7 mm målt på 2 meter og 12 mm målt i hele rommet. Det er målt i stue og soverom.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport

### ⓘ TG 2 Radon

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da det ikke er utført tiltak mot radon og heller ikke foretatt radonmålinger, foreligger det en risiko for at radonnivåene i boligen kan overstige de anbefalte grenseverdiene. For mer informasjon om radon, se: <https://dsa.no/radon>. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å få oversikt over radonnivået i boligen.

### ⓘ TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.  
Det er montert en vedovn i stuen i 1. etasje, fra byggeår.  
Sotluken er plassert i kjellerstuen.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å forhindre at glør faller ut fra sotluken og lager svimerker i gulvet, må det monteres en ildfast plate under sotluken eller sotlukestein i pipen.



Manglende ildfast plate under sotluke.

### ⓘ TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjelleren er delvis under terrenget og er ventilert via veggventiler.

Det er belegg på gulvet, malte panelplater og malt betong på vegger og i taket er det panel og malte plater.

Hulltakking er foretatt i kjellerstue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er saltutslag på synlig grunnmur i bod og i rom under trapp.

Det er brukt forhudningspapp på grunnmur bak påforet vegg av grunnmur.

Ved hulltakking av påforet vegg av grunnmur ble det målt 23 vekt% fuktighet i treverket. Maksnivået i treverk er på 28 vekt%, til sammenligning. Normale nivåer ville ha vært 8-12 vekt% i rom under terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Tilstandsrapport

Saltutslag er en indikasjon på fuktgjennomtrenging og gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tidligere var bruk av forhudningspapp vanlig praksis, men over tid viste det seg at dette kunne ha negative konsekvenser. Derfor ble det fra 90-tallet ikke lenger anbefalt å bruke dette materialet. Når påførte vegger skal gjenoppbygges, må forhudningspappen fjernes.

Det er målt tilstrekkelig fuktighet i den påforede veggen mot grunnmur til at mugg- og råteskader kan oppstå. Det ble ikke registrert sopp- eller råteskader i området hvor hulltaking ble foretatt, men dette utelukker ikke skjulte skader andre steder i konstruksjonen, ettersom hulltaking gir begrenset inspeksjonsmulighet.

For å avdekke omfanget av eventuelle skader, og for å kartlegge årsaken til fuktpåvirkningen, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Det kan bli nødvendig å rive deler av gulv og vegger og gjenoppbygge disse, avhengig av hva som påvises ved videre undersøkelser.

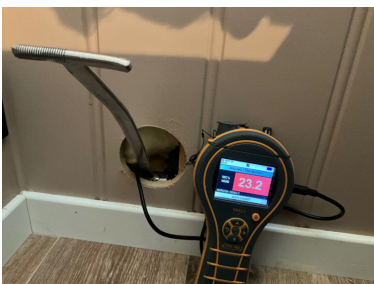
**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Saltutslag på synlig grunnmur.



Bruk av forhudningspapp bak påforetvegg av grunnmur.



Fuktmåling som viser 23,2 vekt%

### **TG 2** Innvendige trapper

Trappen mellom etasjene er utført i tre, med trinn belagt med laminat. Det er montert én håndløper i trappeløpet av malt tre.

#### **Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Innrinnet i trappen er målt til 21,5 cm, noe som er mindre enn kravet på 25 cm målt i ganglinjen, som gjaldt ved byggeår.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er åpninger i rekkverket i trapp til 2. etasje som er større en dagens krav på 10 cm.

#### **Konsekvens/tiltak**

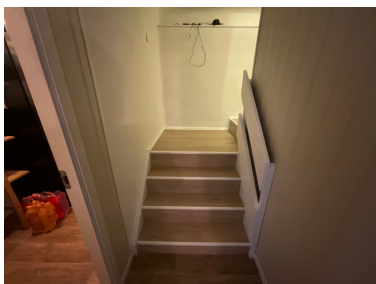
- Tiltak:

Smal inntrinnsdybde gir redusert plass for foten, noe som krever større konsentrasjon ved bruk og oppleves som mindre sikkert. For å oppfylle forskriftskravet som gjaldt ved byggeåret, må inntrinnene utvides til minimum 25 cm.

Fra teknisk forskrift 1967 kom krav om håndløper på begge sider av trappeløp. Håndløper må monteres på vegg for og tilfredsstillende krav fra byggetidspunktet.

Lysåpningen mellom rekkverksspiler bør reduseres i henhold til dagens krav for å forhindre at små barn kan komme i klemme eller falle gjennom.

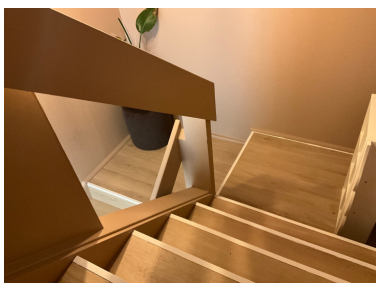
## Tilstandsrapport



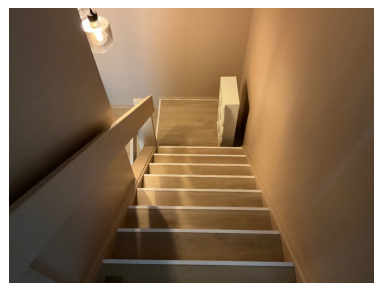
Manglende håndløper på vegg til 1. etasje.



Inntrinn målt til 21,5 cm.



Åpninger i rekkverk større en dagens krav



Manglende håndløper på vegg til 2. etasje.

### TC 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen har formpressede malte glatte og profilerte dører.  
Funksjonstestet og funnet i orden.  
Normal overflateslitasje ut ifra alder.

### TC 2 Innvendige dører - 2

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler karm til soverom i 2. etasje er innsmurt med fugemasse i nedre del, noe som gir et ufagmessig inntrykk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik er kosmetisk og kan utbedres etter ønske.



Dørkarm med fugemasse.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

## Tilstandsrapport

### TC 3 Generell

Badet har grunnkonstruksjon (tettesjikt og sluk) fra byggeåret, med fliser lagt over på 1990-tallet basert på overflatenes utseende. Veggene er flislagt, og himlingen er utført med malte himlingsplater. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler som oppvarmingskilde. Gulvet er flatt uten fall og høydeforskjell på ca. 5 mm mellom gulv ved dør og sluk. Badet har plastsluk fra byggeåret, tettesjiktet består av vinylbelegg fra byggeår.

Badet er innredet med toalett, baderomsmøbel med servant og dusjkabinett. Vannrør er av kobber, og avløpsrør er av plast. Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk, med tilluft via spalte under dørbildet.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Overflater vegger og himling:

Det er boret hull i flis i våtsonen til dusjen som kan ha punktert våtsonens tettesjikt.  
Rørgjennomføringen i vegg under vask er ikke tilstrekkelig tett med rørmansjett/membran.  
Det er en sprukken flis på vegg i dusjsonen.  
Vinduet er i dusjens våtsone.

#### Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Sluk, membran og tettesjikt:

Forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Det er ikke synlig belegg/membran ført ned i sluken.  
Sluken mangler klemring.  
Avløp fra dusjkabinett føres direkte til avløpsrør i vegg.

#### Sanitærutstyr og innredning:

Det er en sprekk i vasken.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet er oppført før innføringen av forskriftskrav for våtrom i 1997. På grunn av manglende forskriftskrav på byggetidspunktet, våtrommets alder og de registrerte avvikene, må våtrommet oppgraderes for å tåle normal bruk i henhold til dagens krav.

Ved en oppgradering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige våtromskonstruksjoner dokumenteres for å sikre at løsningen tilfredsstiller gjeldende forskrifter og standarder.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Tilstandsrapport



Sprekk i vask.



Oversiktsbilde av sluk.



Vindu i dusjens våtsone.



Hull i vegg i dusjens våtsone.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fuktverdi.  
Det er tatt hull fra entre og inn mot dusjsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Bunnsvillen i vegg har synlige fuktskjolder som tyder på tidligere fuktpåvirkning. Det ble imidlertid ikke registrert unormale fuktverdier ved fuktmåling på befaringsdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Området må holdes under oppsyn for og undersøke om det er en aktiv lekkasje i veggkonstruksjonen.



Fuktmåling uten utslag.



Fuktskjolder i veggens bunnsvill.

### KJELLER > BAD

#### Generell

Badet er fra 2015 ifølge eier.  
Det ikke fremvist dokumentasjon på utført arbeid.

Badet er vurdert i henhold til byggeteknisk forskrift 1197-2010, som var den gjeldene forskriften.

## Tilstandsrapport

### KJELLER > BAD

#### 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har våtromsplater på vegg og himlingsplater i taket.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sokkelprofilen til våtromsplater er ikke tilstrekkelig tettet med fugemasse.

Rørgjennomføringen i vegg under vask er ikke tilstrekkelig tettet med fugemasse.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utettheter i fugen mellom sokkellist og baderomsplater kan føre til at vann som renner ned langs veggen trekker opp i enden av baderomsplatene. Over tid kan dette medføre fuktopptrekk og skader i platene. For å unngå slike følgeskader må det etableres en tett og egnet fuge mellom sokkellist og baderomsplater.

Rørgjennomføringer under vask må tettes med fugemasse, for å hindre at fukt ved en eventuell lekkasje trekker inn i veggkonstruksjonen.



Manglende fugemasse i sokkelprofil til våtromsplater.



Utett rørgjennomføring under vask.

### KJELLER > BAD

#### 📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Elektrisk varmekabel i gulv som oppvarmingskilde.

Det er målt 9 mm fall fra gulv ved dør til dusjkabinett.

Lokalt i dusjens nedslagsfelt er fallet målt på grunn av dusjkabinettets plassering.

Gulv ved dør er 20 mm over sluk.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved en eventuell lekkasje på badet kan manglende høydeforskjell mellom sluk og topp tettesjikt ved døren føre til at vann renner ut i tilstøtende rom. For å forhindre dette bør det etableres et membranoppbrett som er minst 25 mm over sluknivå.

## Tilstandsrapport



Manglende membranoppsett ved dørterskel.

### KJELLER > BAD

#### TE1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har en plast sluk.  
Det er Sarnafil på gulv som tettesjikt.  
Det er synlig Sarnafil klemt under slukens klemring.



Ovbersiktbilde av sluk.

### KJELLER > BAD

#### TE1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med:  
- Baderomsmøbel med vask  
- Dusjhjørne med foldbare glassdører  
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

### KJELLER > BAD

#### TE1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk i vegg og tilluft fra spalte under dørblad.

### KJELLER > BAD

#### TE2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull fra kontor og inn mot dusjsonen.

##### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

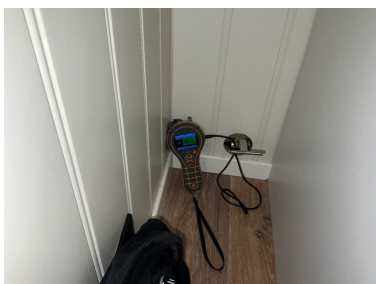
Fuktmålingen ved hulltaking viser 16 vekt%, som er noe høyt for treverk. Ved 17 vekt% øker risikoen for mugg- og soppvekst. Normalt fuktnivå i treverk ligger mellom 6–12 vekt%

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Den forhøyede verdien kan ha sammenheng med det allerede registrerte høye fuktnivået i den påførende veggen mot grunnmur. Konstruksjonen bør følges opp over tid for å se om fuktnivået øker, eller om det utvikles skader. Eventuelle tiltak bør vurderes og eventuelt iverksettes basert på videre utvikling.



Fuktmåling som viser 16,1 vekt%

### KJELLER > VASKEROM

#### 1 TG 3 Generell

Vaskerommets grunnstamme, (sluk), er fra byggeåret. Veggene har malt betong og våtromsplater, mens himlingen er utført med panel. Gulvet er flislagt, og fall mot sluk er målt til 10 mm fra gulvet ved døren.

Sluket er av plast og fra byggeåret. Innredningen består av opplegg for vaskemaskin samt vaskeromsinnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med integrert utslagsvask i stål. Vannrørene er av kobber, og avløpsrørene er i plast. Ventilasjonen er mekanisk avtrekk montert i himlingen.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Overflater vegger og himling:

Utførelsen av rørgjennomføring i våtromsplate er ufagmessig utført. Veggens bunnsvill er synlig under våtromsplater.

#### Overflater Gulv:

Det er en sprukken flis ved døren.

Det er bom (hulrom under) i flere fliser.

Det er ikke lagt flis på gulv bak varmvannsberederen.

#### Sluk, membran og tettesjikt:

Forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke membran/tettesjikt på gulvet.

#### Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

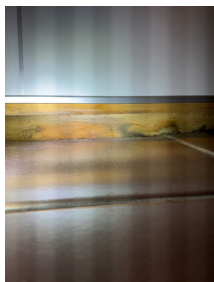
- Andre tiltak:

Våtrommet er oppført før innføringen av forskriftskrav for våtrom i 1997. På grunn av manglende forskriftskrav på byggetidspunktet, våtrommets alder og de registrerte avvikene, må våtrommet oppgraderes for å tåle normal bruk i henhold til dagens krav.

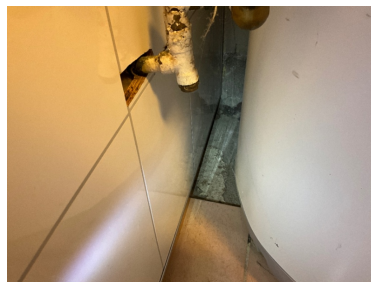
Ved en oppgradering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige våtromskonstruksjoner dokumenteres for å sikre at løsningen tilfredsstiller gjeldende forskrifter og standarder.

**Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000**

## Tilstandsrapport



Synlig bunnsvill under våtromsplater.



Manglende membran/tettesjikt på gulv.



Sprukken flis.



Oversiktsbilde av sluk.

### KJELLER > VASKEROM

#### TE 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull fra gang og inn mot gulvets våtsone.

##### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Fuktmålingen ved hulltaking viser 15 vekt%, som er noe høyt for treverk. Ved 17 vekt% øker risikoen for mugg- og soppvekst. Normalt fuktnivå i treverk ligger mellom 6–12 vekt%

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Den forhøyede verdien kan ha sammenheng med det allerede registrerte høye fuktnivået i den påforede veggen mot grunnmur. Konstruksjonen bør følges opp over tid for å se om fuktnivået øker, eller om det utvikles skader. Eventuelle tiltak bør vurderes og eventuelt iverksettes basert på videre utvikling.



Fuktmåling som viser 14,9 vekt%

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### TE 1 Overflater og innredning

Kjøkken har laminat på gulv og malte panelplater på vegger.

## Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra 2019 ifølge eier.  
Det er profilerte hvite fronter.  
Benkeplaten er av laminat med våtromsplater som backsplash.  
Kjøkkenet har frittstående og integrerte hvitevarer.  
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Det er Waterguard lekkasjedeteksjon montert i vaskeskap og ved oppvaskmaskin  
Komfyrvakt montert ved ventilator.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TE1 Avtrekk

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

### SPESIALROM

#### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TE2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har laminat på gulv, malte plater på vegg og himlingsplater i taket.

Rommet er innredet med:

- Vegghengt servant
- Vegghengt toalett

Toalettrommet har mekanisk avtrekk og tilluft fra spalte under dørbblad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.



Manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd sisterner.

#### KJELLER > TOALETTRUM

#### TE1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har belegget på gulv, tapetserte plater og malte panelplater på vegger og tapet i tak.

Rommet er innredet med:

- Vegghengt servant
- Frittstående toalett

## Tilstandsrapport

Toalettrommet har mekanisk avtrekk og tilluft fra spalte under dørblad.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobber fra byggeår.  
Stoppekran er plassert på vaskerom.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet som kan føre til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.



Stoppekran.

#### ! TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.  
Rørplegget er fra byggeår.  
Synlige avløpsrør kontrollert under befaring og funnet i orden (uten lekkasje).

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når avløpsrør av plast eldes, blir de mer utsatt for nedbrytning og svekkelse. Vanlige problemer inkluderer sprøhet, som kan føre til sprekker, og avleiringer av mineraler som reduserer rørets diameter og kan forårsake tilstopping. Selv om plast er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier, høye temperaturer og deformasjon føre til lekkasjer eller svekkelse. Det anbefales å skifte avløpsrør i forbindelse med oppgradering av våtrom.



Synlig avløpsrør.

#### ! TG 2 Ventilasjon

## Tilstandsrapport

Boligen er oppført med naturlig ventilering fra veggventiler, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

### Vurdering av avvik:

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

Flere oppholdsrom mangler veggventiler.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.

### ⓘ TG 1 Varmesentral

1.etasje har en luft til luft varmepumpe i stuen.  
Varmepumpen er fra 2017.



### ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.  
Berederen er fra 2008 og er plassert på vaskerom.  
Lekkasjevann ledes til sluk.

### ⓘ TG IU Andre installasjoner

Boligen har en sentralstøvsuger fra byggeåret, plassert i bod i kjelleren. Anlegget er ikke funksjonstestet.



### ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

## Tilstandsrapport

*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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.  
Det er automater og automatiske målere.  
Sikringsskapet er plassert på entre.

DLE utførte tilsyn av det elektriske anlegget i 2022. Det foreligger dokumentasjon som bekrefter at registrerte avvik er utbedret, og at tilsynssaken er avsluttet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Det foreligger følgende samsvarerklæringer:

- Montering av overspenningsvern i 2022.
- Montering av div utstyr på kjøkken i 2016.

### Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På grunn av anleggets alder og det faktum at boligen har hatt flere eiere gjennom årene, anbefaler jeg en kontroll utført av en fagperson som kan gi en profesjonell vurdering av anlegget.

Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.

Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:

Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.



### TC 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

## Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

#### **TG2** Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Boligen har drenering fra byggeår.

Dreneringen er i seg selv ikke synlig for kontroll. Tilstandsgrad er av den grunn satt ut fra alder, forventbar levetid og observasjoner gjort i kjeller.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det mangler klemlist på grunnmursplast.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når dreneringssystemet blir eldre, kan det oppstå flere problemer på grunn av nedbrytning og svekkelse over tid. En vanlig utfordring er tetningsproblemer rundt rørene. I tillegg kan oppbygging av sedimenter, rusk og avleiringer inne i dreneringsrørene redusere dreneringseffektiviteten, og forårsake tilstoppinger.

Disse problemene kan føre til svikt av dreneringen og vanninntrengning i rom under terreng.

For å opprettholde funksjonaliteten til dreneringssystemet bør det gjennomføres jevnlig inspeksjon i rom under terreng og rensing av dreneringsrørene.

Dersom dreneringen viser tegn til redusert effekt, kan det være nødvendig med lokal utbedring eller full utskifting av systemet.

Høyt fuktnivå i påføret vegg av grunnmur og saltutslag på synlig grunnmur er en indikasjon på manglende/sviktet drenering. Tiltak som redrenering kan ikke utelukkes.

Det må monteres klemlist på grunnmursplasten slik at det ikke kommer inn vann mellom grunnmur og grunnmursplast. Dette kan igjen føre til økte fuktnivåer i underetasjen.

Ved utbedring av dette må grunnmursplasten med klemlist avsluttes over bakkenivå.



Manglende klemlist på grunnmursplast.

#### **TG1** Grunnmur og fundamenter

Boligen har en grunnmur av letklinkerblokker som er utvedig pusset/slemmet.

## Tilstandsrapport

### **Terrengforhold**

Det er flatt terreng rundt boligen. Terreng på nordsiden av boligen har fall til en overvannkum.

Terreng på sørsiden av boligen er dekket med terrasse og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er manglende fall på terreng på øst og vest siden av boligen.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres 1:50 fall langs øst og vestsiden av boligen. Dette for å minske vanntrykk mot boligen grunnmur.

### **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

#### **Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### **Konsekvens/tiltak**

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

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

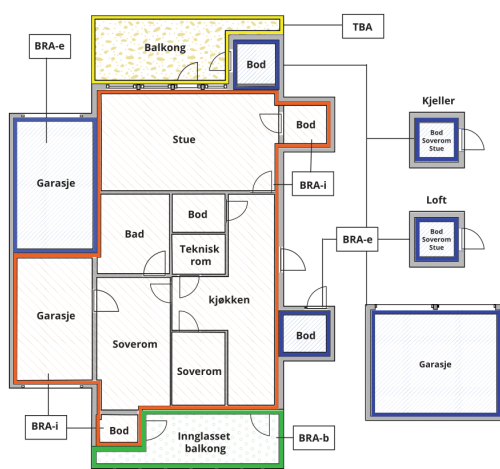
### Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

### Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

### Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Arealer

# Vedlegg: Takstrappport

Dronning Mauds gate 22 , 4345 BRYNE  
Gnr 2 - Bnr 607  
1121 TIME

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	68	33		101	101
2. etasje	38			38	3
Kjeller	78	7		85	
<b>SUM</b>	<b>184</b>	<b>40</b>			<b>104</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>224</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Kjøkken, Stue, Entre, Toalettrom	Garasje, Bod	
2. etasje	Bad, Soverom, Soverom 2, Gang, Bod, Bod 2, Bod 3		
Kjeller	Bod, Kontor, Gang, Toalettrom, Soverom, Kjellerstue, Bad, Vaskerom	Bod 2	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Fasadeendringer (søknadspliktige tiltak):

Vinduer på kontoret er fjernet.

Vindu i bod tilknyttet garasjen er erstattet med en to-fløyet balkongdør.

Takvindu som er inntegnet på byggemeldte tegninger er fjernet.

Konstruksjonsendringer (søknadspliktige tiltak):

Det er satt inn en dør i veggen mellom kontor og kjellerstue. Endringer i bærende konstruksjoner er å anse som søknadspliktige tiltak.

Bruksendringer (ikke søknadspliktige tiltak):

Omkledningsrom i kjeller benyttes i dag som bad.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyre håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Kravet til dagslysflate er ikke ivaretatt på kjellerstue samt soverom i kjeller. Dagslysforholdene i et oppholdsrom anses som tilfredsstillende når vindusarealet utgjør minst 10 % av rommets gulvareal.

Vinduet i kjellerstue og soverom er plassert over 1 meter fra gulvet noe som gjør at det ikke er godkjent som rømningsvei.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

# Vedlegg: Takstrapport

Dronning Mauds gate 22 , 4345 BRYNE  
Gnr 2 - Bnr 607  
1121 TIME

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	177	7

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Pål Svela	Takstingeniør
	Mathias Fasseland	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	2	607		0	309.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Dronning Mauds gate 22

#### Hjemmelshaver

Fasseland Inger Johanne, Fasseland Mathias

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Enebolig beliggende på Rosseland i Time kommune.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan Rosseland IV plan-ID 0061 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

#### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsrom, terrasse og bed for beplantning.

#### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om gjerde.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

# Vedlegg: Takstrapport

Dronning Mauds gate 22 , 4345 BRYNE  
Gnr 2 - Bnr 607  
1121 TIME

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.05.2025		Gjennomgått	7	Nei
Kommunalinformasjon	04.05.2025		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern










































Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

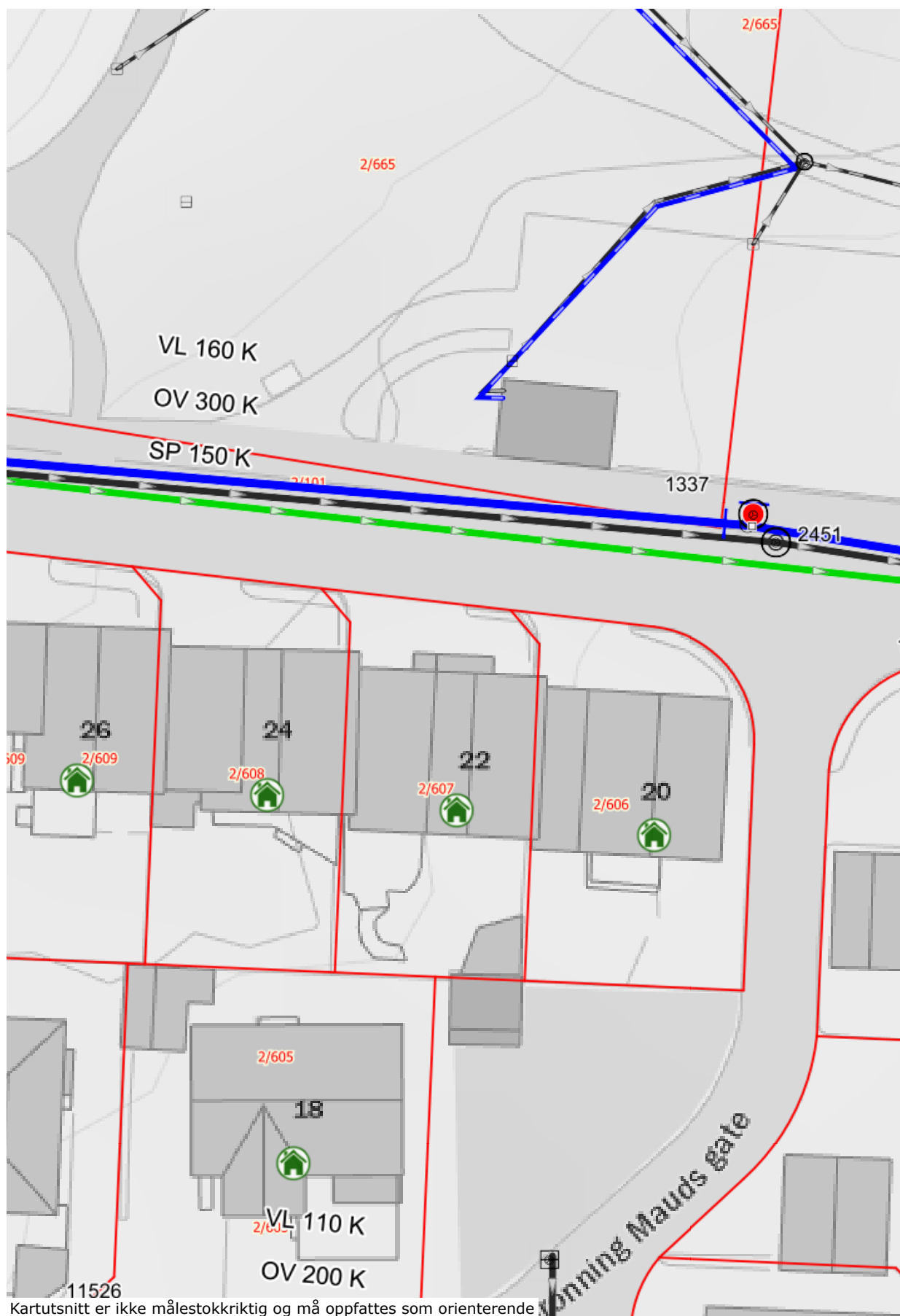


# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring

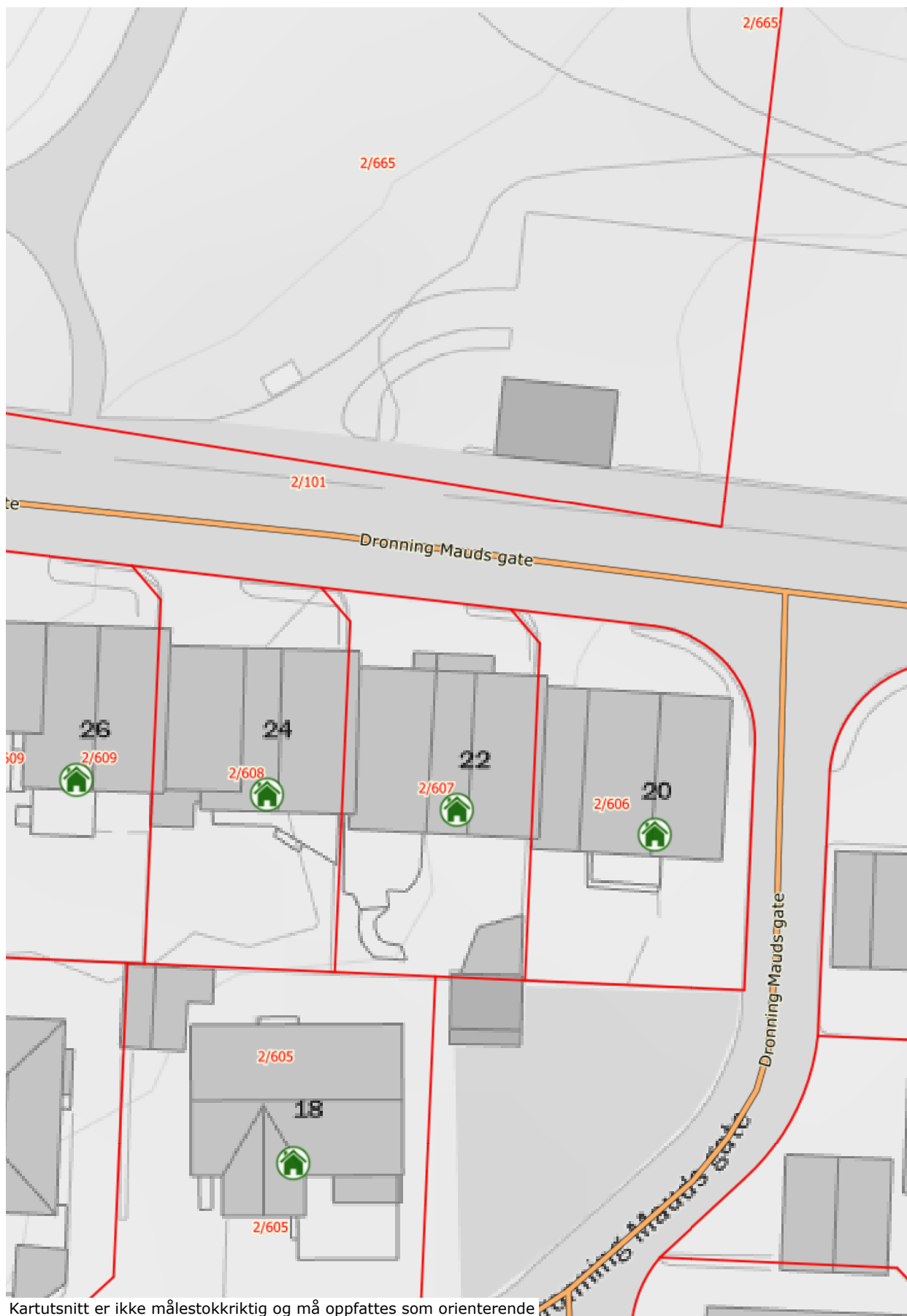
Matrikelnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Hekk	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Flaggstang	 Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
 Gjerde	 Idrettsanlegg	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Skjerm	 Voll
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Overkjørbart areal avgrensning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekant
 Sti	 Trapp	 Byggetiltak
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Eiendom
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Forskningskurve
 Høydekurve	 Lekeplass	 Sport- og idrettsplass
 Bebygd område	 Annet	

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

## Vedlegg: Kommunalinformasjon



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende





REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL  
REGULERINGSPLAN FOR ROSSELAND IV.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealbruken være som vist på planen.

1. 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.

11. Bestemmelser som gjelder arealer for frittliggende hus.

§ 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 hus tillates bebygget med en familieleilighet og en tilleggsleilighet på inntil to rom og kjøkken.

§ 6. Dobbelthus (tomannsbolig) kan bygges sammenhengende

§ 7. 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.

§ 8 Husa skal ha sadeltak. Takvinkelen kan maks vera 38 °, og maksimal høgd frå topp grunnmur til utvendig møne 7,0 m. Oppbygg på tak kan godtas på ei taksida 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 hovudvindaugveggen på nabohus kan det ikkje oppførast takoppbygg. Vindaug kan nyttast.

Godkjende av Time bygningsråd, sak 345/89.

§ 10 Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanene skal vise bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimensjoner, adkomstforhold, terrengbearbeidelse (høyder, nyplanting, m.v.), gangveger, parkering, lekeplasser og andre utendørsanlegg knyttet til bebyggelsens behov. Ved godkjenning av bebyggelsesplan kan bygningsrådet tillate gruppebebyggelse (enhetlig bebyggelse).

- 2 -

- § 11 Bygningsrådet kan kreve 1,25 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.

IV. Bestemmelser som gjelder område, tomt for offentlig formål.

- § 12 På tomten kan bygges bydelhus, 1/3 av tomten tillates bebygget.
- § 13 Bygningsrådet fastsetter krav om parkeringsdekning.

V. Bestemmelser tilknyttet landbruksområder.

Området skal nyttes til jordbruk, gartneri. Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger tillates bare når de har direkte tilknytting til driften.

Innenfor det regulerte landbruksområdet kan det ikke foretas fradeling av tomter til utbyggingsformål.

Driftsbygninger kan ikke brukes til industriell virksomhet.

VI. Fellesbestemmelser.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven mot disse samt bygningsvedtektene i Time kommune.

- § 14 Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.
- § 15 Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Time kommune.

31/8-1976

FYLKESMANNEN I ROGALAND  
UTBYGGINGSAVDELINGEN

J. nr. 1846/76

Ark. nr. 714.77

63

FØRESEGNER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR  
ROSSELAND V - TIME KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser.
- § 2. Området kan nyttast til skule, sport, sosiale og kulturelle føremål.
- § 3. All utbygging, planering og oppfylling skal utførast etter detaljplanar som bygningsrådet skal godkjenna. Dette gjeld også planting og inngjerding. Bygg kan førast opp i inntil 2 høgder.
- § 4. Bygningsrådet fastset antal parkeringsplassar som skal tilretteleggjast i området.
- § 5. Området skal ha kjøretilkomst frå veg 157. Plassering av avkjøringar og utforming av desse skal godkjennast av bygningsrådet.
- § 6. Området mellom frisiktlinje og vegkryss (frisikttrakant) skal ha fri sikt i ei høgd av 0,5 m over planum av dei tilstøtande vegane.

Godkjende av bygningsrådet sak 359/76.  
kommunestyret sak 222/76

J.nr. 4772/76  
Stadfestet den 14/6-77  
FYLKESMANNEN I ROGALAND



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

TIME BYGNINGSRÅD.

Åsulv Kvammen  
Dronning Haudsgt. 12  
4340 BRYNE

Innflyttingsløyve, Jfr. § 99 i bygningslova.

I høve synfaring den 25. juni 1979 gjev ein med dette løyve til innflytting i nybygget Dykkar på gnr. 2 bnr. 607

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

1. Veggjen som står for nær feieluka må vernast med tennvernande kledning.
2. I dusjrommet i kjellaren må det i ventilen setjast inn ei vifte.
3. Det må ordnast slik at ommen ikkje kjem nærare branntavla enn 10 cm.
4. På vangen ved den utvendige kjellartrappa og ved inngangen må det setjast opp rekkverk.

Dei igjenstående arbeida må vera ferdige innan den 25. des. 1979.

Husnummerskilt nr. 12 kan hentast på teknisk etat.

Gjenpart til Brødrene Hetland A/S, Bryne.

Bryne, den 29 / 6 -1979:

For bygningssjefen

Jan Bø

-bygningssjefen-

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommunalforvaltningen

## FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Rosseland IV B, tomt 148			2	607	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningsjefens vedtak		
Nybygg	Våningshus		deleagasjonssak dato sak 8/78.		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Åsulf Kvammen,		Dronning Mauds gate 22, 4340 Bryne			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Brødr. Hetland A/S,		4340 Bryne			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Brødr. Hetland A/S,		4340 Bryne			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bryne den 5/11-80.

John G. Jøsdal

~~bygningsjefen~~

-bygningssjefen

Sendes:

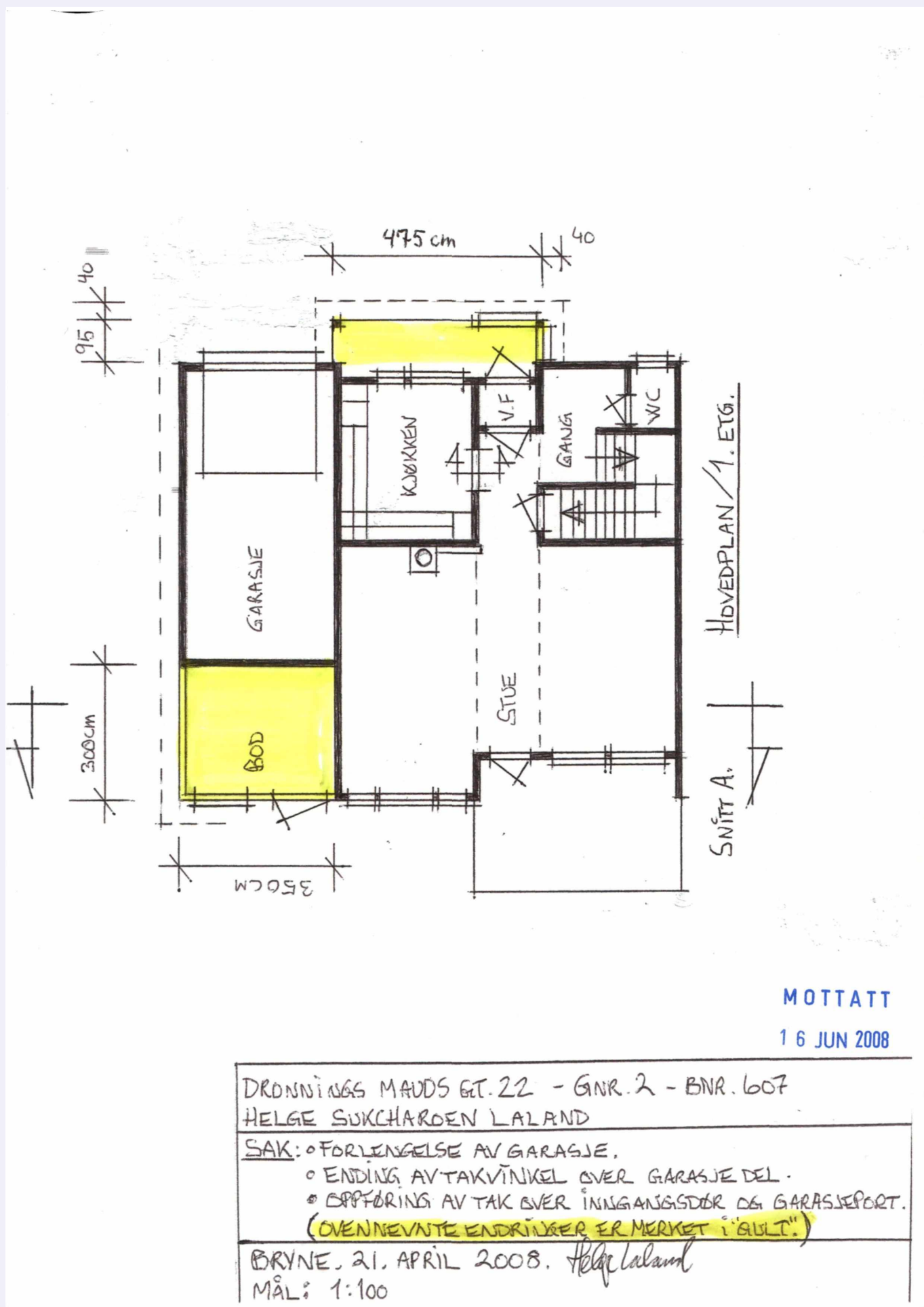
- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- 
- 

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

 K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)  
 Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

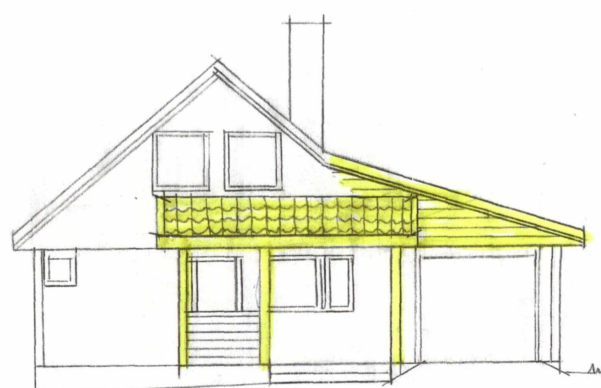
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



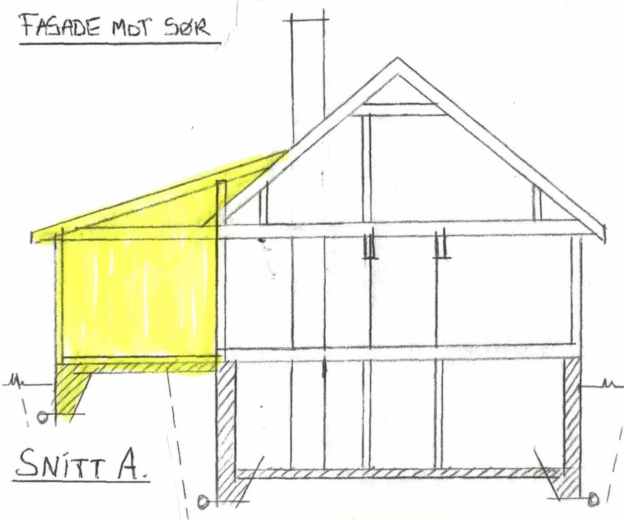
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD



SNITT A.

MOTTATT

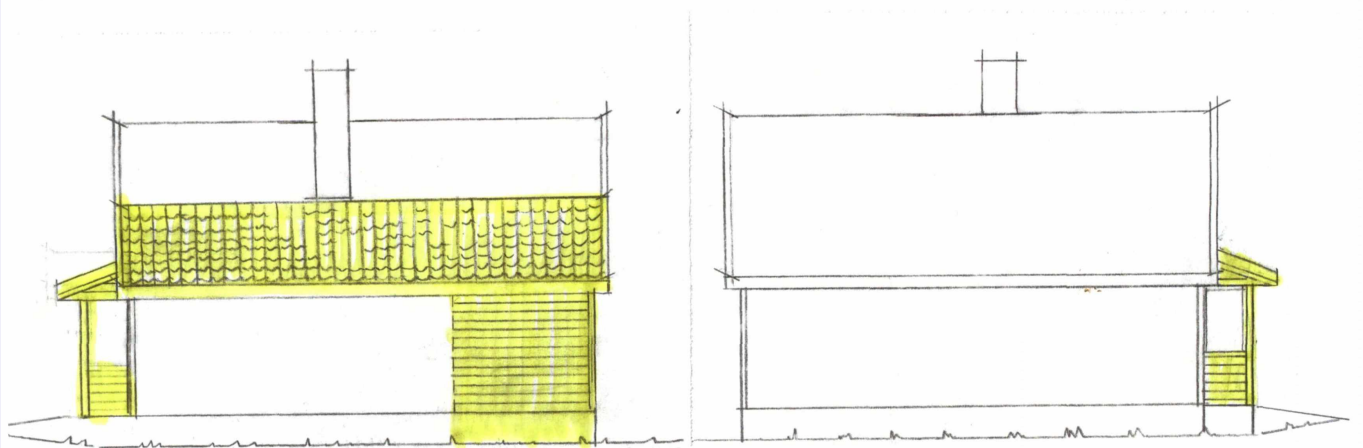
16 JUN 2008

DRONNINGES MAUDS GT. 22 - GNR. 2 - BNR. 607  
HELGE SUKCHARDEN LALAND

SAK: ◦ FORLÆNGELSE AV GARASJE.  
◦ ENDING AV TAKVINKEL OVER GARASJE DEL.  
◦ OPPFØRING AV TAK OVER INNGANGSDØR OG GARASJEFORT.  
(OVENNEVNTTE ENDRINGER ER MERKET I 'GULT'.)

BRYNE, 21. APRIL 2008. *Helge Laland*  
MÅL: 1:100

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



FASADE MOT VEST

FASADE MOT ØST

DRONNINGES MAUDS GT. 22 - GNR. 2 - BNR. 607  
HELGE SUKCHARDEN LALAND

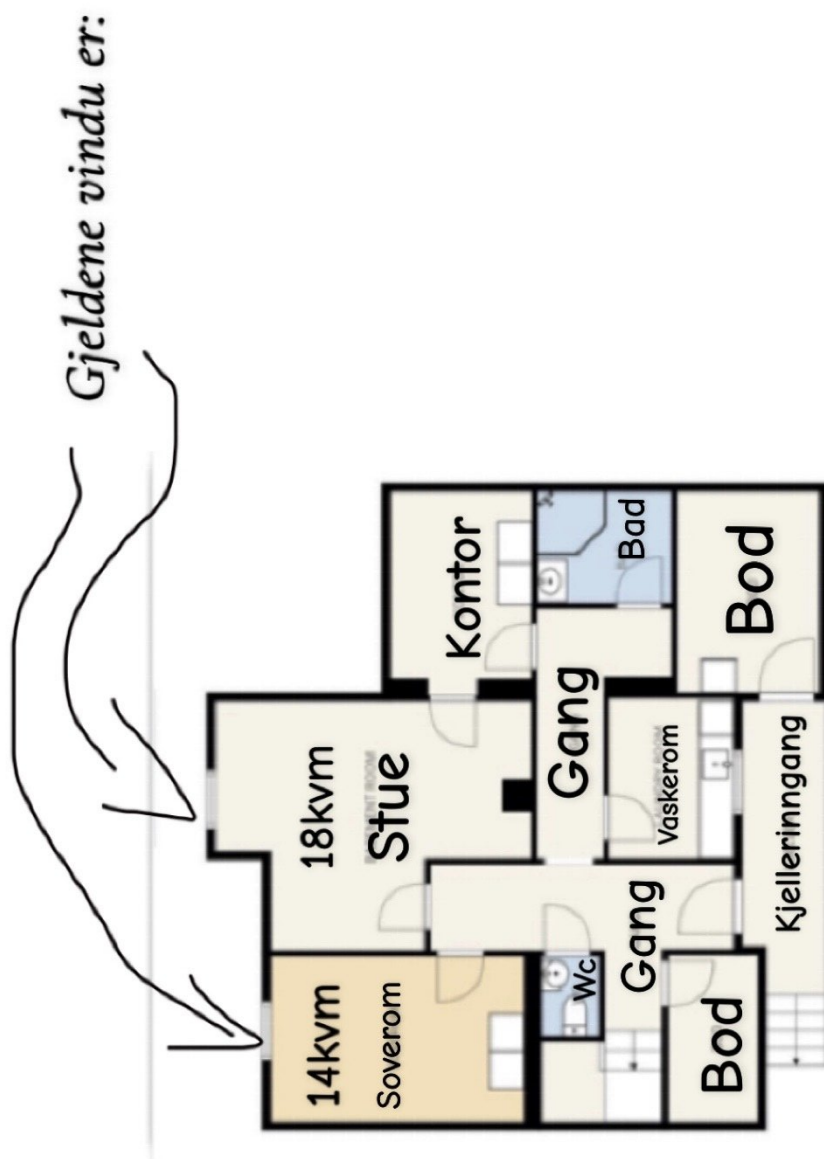
SAK: ◦ FORLÆNGELSE AV GARASJE.  
◦ ENDING AV TAKVINKEL OVER GARASJE DEL.  
◦ OPPFØRING AV TAK OVER INNGANGSDØR OG GARASJEDØR.  
(OVENNEVNTTE ENDRINGER ER MERKET I "GULT".)

BRYNE, 21. APRIL 2008. *Helge Laland*  
MÅL: 1:100

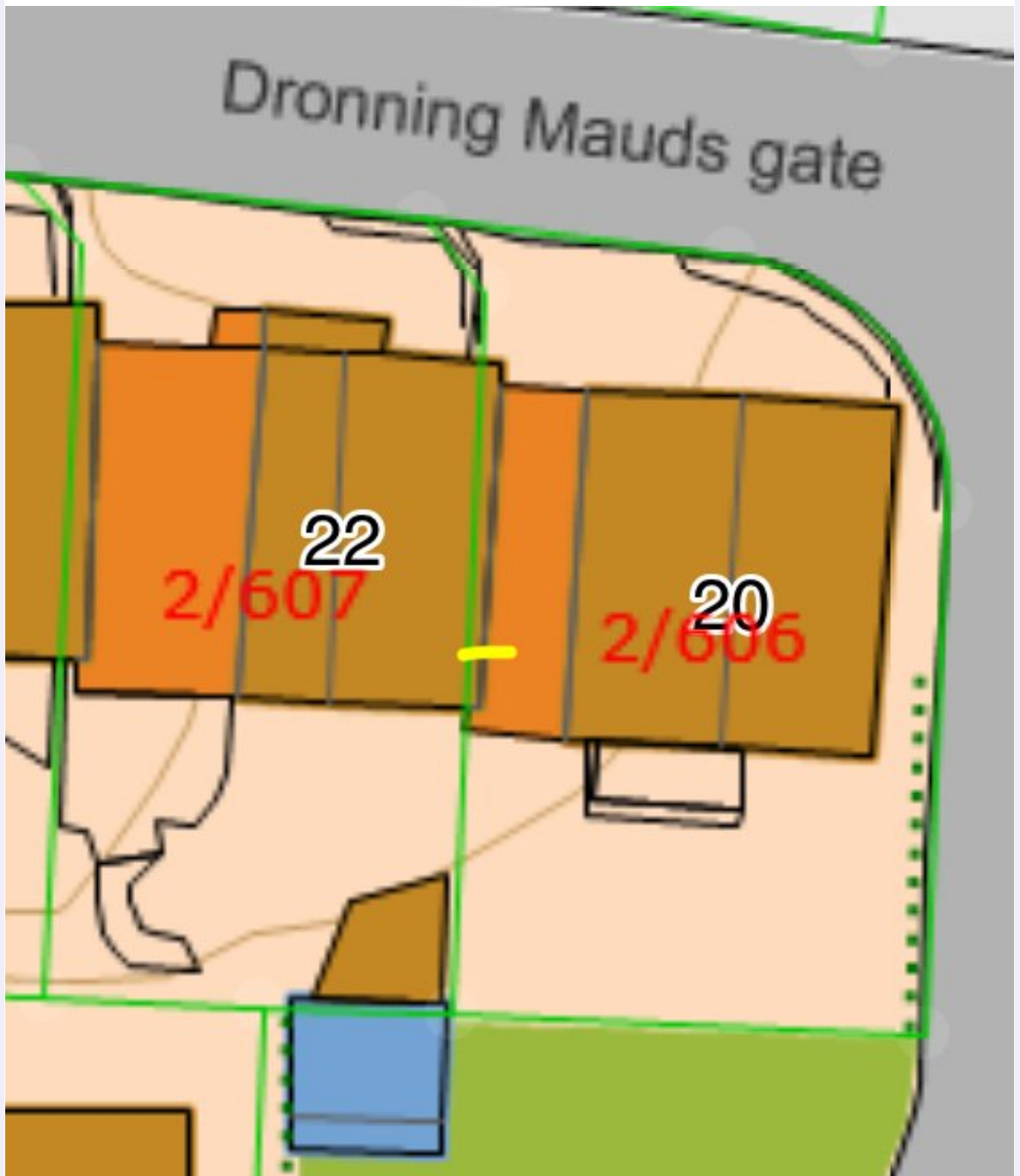
MOTTATT  
16 JUN 2008

Vindu høyde: 80cm  
Vindu bredde 1 m

Fra golv til nederste karm er det 120cm. Men det er sofa og seng framføre hvert sitt vindu slik at tilgang er tilstrekkelig.



Vedlegg: Kommunalinformasjon





Mathias Fasselund  
Postboks 4344 Bryne  
4345 BRYNE

Dykkar ref.

Vår ref.  
25/1752 - 5

Journalpostid:  
25/15017

Dato  
09.05.2025

## **Løyve til bruksendring. Gnr. 2 bnr. 607, Dronning Mauds gate 22**

Delegert sak: 236/25

Kommunalsjef samfunn innvilgar søknad om løyve datert 29.04.2025 for bruksendring av rom i bustadhus på eigedommen gnr. 2 bnr. 607, Dronning Mauds gate 22.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova kapittel 21 og kommunestyret sitt delegeringsvedtak.

Vilkår for byggjeløyve går fram av punkt 4.0.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## 1.0 Saka gjeld

**Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-4 og SAK kap. 3.**

**Søknad datert:** 29.04.2025

**Mottatt:** 29.04.2025

**Komplett:** 09.05.2025

**Byggeadresse:** Gnr. 2 bnr. 607, Dronning Mauds gate 22

**Tiltak:** Bruksendring av rom i bustadhus frå tilleggsdel til hovuddel

**Tiltakshavar:** Inger Johanne og Mathias Fasseland

## 2.0 Saksutgreiing

Eigedommen er i plan 0061.00, stadfesta i 1976, regulert til gruppebusetnad.

Tiltaket gjeld bruksendring av to rom i kjelleretasje i bustadhuset. Opprinneleg planteikning viser bruk av rom til hobby, klede og kjellarstove. Ny bruk er vist som soverom og stove.

Tiltaket gjeld ny bruk nærmare nabogrensa enn 4 meter.

Etter plan- og bygningslova § 29-4 skal tiltak som utgangspunkt ikkje plasserast med avstand mindre enn 4 meter til nabogrensa. Tiltak kan plasserast nærmare nabogrensa dersom det anten ligg føre samtykke frå nabo eller det vert søkt om og gitt dispensasjon frå avstandsføresegna.

Det ligg i denne saka føre samtykkeerklæring frå naboar for plassering av tiltaket.

## 3.0 Vurdering

Kommunalsjef samfunn kan ikkje sjå at bruksendringa medfører betydelege ulemper og finn med tilvising til samtykkeerklæringar frå naboar at plassering av tiltaket vert godkjent.

Tiltaket er i samsvar med føresegner gitt i eller i medhald av lova. Søknaden skal etter pbl. § 21-4 difor godkjennast.

### **Konklusjon:**

Kommunalsjef samfunn innvilgar søknad mottatt 29.04.2025. Innsendt dokumentasjon vert ikkje returnert, men arkivert elektronisk hjå kommunen.

Følgjande dokumentasjon ligg til grunn for godkjenninga:

1. Situasjonsplan og teikning mottatt 29.04.2025
2. Samtykkeerklæringar mottatt 09.05.2025

## 4.0 Vilkår

1. Plan- og bygningslova med føreskrifter og vedtekter må følgjast.
2. Ferdigattest/bruksløyve må ligga føre før tiltaket kan takast i bruk, jf. pbl. §21-10.
3. Er tiltaket ikkje sett i gong seinast 3 år etter at løyve er gitt, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i meir enn 2 år.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## 5.0 Gebyr

For behandling av søknad skal det etter forskrift om gebyrregulativ for behandling av byggesaker for Time kommune betalast gebyr for:

Type	Gebyr
Pkt. 3.7 A – Mindre byggearbeid på bygd eigedom	Kr 5.000,-
<b>SUM</b>	<b>Kr 5.000,-</b>

Faktura vert sendt tiltakshavar.

## 6.0 Klagerett

De kan klaga på vedtaket etter reglane i plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 28.

Med helsing

Svein Harald Dyngen  
avdelingsleiar byggesak

Asbjørn Herredsvela  
byggesaksbehandlar

*Dette brevet er elektronisk godkjent. Skal du svara på brevet, ønsker me at du gjer det elektronisk via [sikker digital innsending](#).*

Vedlegg  
Bruksendring  
Teikning  
Situasjonsplan  
Samtykkeerklæringar  
Melding om rett til å klage

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

## 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 forbruker myndighetene 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 angrenerett 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.

Oppdragsnr: 2403250085 / Gro Anita Nøkland, tlf. 90014328

Dronning Mauds gate 22, 4345 Bryne

Gnr. 2, bnr. 607 i Time kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



Oppdragsnr: 2403250085  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.05.2025

**Gro Anita Nøkland**  
Eiendomsmegler MNEF

900 14 328  
gro.anita.nokland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Jærmegleren Bryne  
Postboks 334, 4349 BRYNE

eiendomsmegler1.no