



Velkommen til

Haugtussavegen 7
4344 Bryne

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Haugtussavegen 7
4344 Bryne

Enebolig med skjermet og romslig tomt i etterspurt område på Bryne

Velkommen til Haugtussavegen 7

Eiendommen har en stor, pent opparbeidet tomt på 782 kvm med hage, trær, busker og gode uteplasser.

Boligen er oppført i 1960 og er delvis original, med enkelte oppgraderinger og moderniseringer i senere tid.

Boligen går over to plan med romslig vinkelstue, med plass til flere sittegrupper og spisebord. Utgang til terrasse og hage. Kjøkken er delvis åpent mot stue.

Tre soverom og to bad, samt eget vaskerom. Muligheter for flere soverom ihht godkjente tegninger.

Oppbevaringsloft og flere lagringsrom/arbeidsrom i underetasje.

Boligen har behov for oppgraderinger og vedlikehold, og her kan du være med å sette ditt personlige preg.

Parkering i garasje og eget gårdsrom.

Kort vei til dagligvare, skoler, barnehager, idrettsanlegg og turområder.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 790 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	120 840
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	4 910 840
<u>BRA/BRA-I</u>		232/232 m ²
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Tomteareal</u>		ca. 782 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1960
<u>Energimerking</u>		E

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

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

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 790 000
Omkostninger*	kr	120 840
Totalpris inkl. omk.	kr	4 910 840

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 119 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 120 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 7 020 pr. år for 2026

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

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Registerbetegnelse

Gnr. 2, bnr. 233 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig :

BRA-i: 232 m²

BRA total: 232 m²

Kjeller

BRA-i: 147 m².

1. etasje

BRA-i: 85 m².

TBA: 51 m².

Ikke målbare arealer

2 m² i 1. etasje er uten måleverdig areal.

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 eget gårdsrom

Tomt

Tomteareal er 782 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

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

Byggeår

Ca. 1960 i følge eier

Innhold

1. etasje BRA-i: Gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

U. etasje BRA-i: Entré, Kjellerstue/soverom, bad, arbeidsrom, vaskerom, lagerrom og garasje.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Endringer som er utført på boligen i forhold til godkjente byggemeldte tegninger, som er søknadspliktige tiltak:

- Vegg mellom rom betegnet som brensel og vaskerom er i dag fjernet, og hele området brukes i dag som vaskerom.
- Arbeidsrom til garasjen er utvidet mot øst i forhold til byggemeldte tegninger.
- To vinduer som er inntegnet i garasjen er fjernet.
- Det er satt inn et ekstra vindu i fasade mot øst i 1. etasje.
- Det er satt inn en balkongdør i fasade mot sør.
- Det er bygget et takoverbygg på fasade mot sør.

Endringene innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, samt fasadeendringer og tilbygg, og er derfor søknadspliktige tiltak

Endringer som ikke er søknadspliktige:

- Vegg mellom tekjøkken og soverom i underetasjen er fjernet, og hele området brukes i dag

som kjellerstue.

- Bod i lagerrom er fjernet, og hele området brukes i dag som lagerrom.
- Vegg mellom soverom i 1. etasje er fjernet, og hele området brukes i dag som ett soverom.
- Vegg mellom stue og stue er fjernet, og hele området brukes i dag som stue.
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Endringene innebærer endringer av ikke-bærende konstruksjoner samt bruksendring av rom innenfor samme brukskategori, og er derfor ikke søknadspliktige tiltak.

Boligen 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, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser 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. Denne boligen er generelt i god teknisk stand og har ingen anmerkninger i form av tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/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.

TG IU Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner: Boligen har en sentralstøvsuger fra byggeåret, plassert i lagerrom. Anlegget er ikke funksjonstestet.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke mulig å gjennomføre da omkringliggende vegger er av betong.

TG3 Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Takteking: Taktekingen og undertaket har passert forventet levetid og det er registrert lekkasje i taket i utvendige kasser, samt på kaltloftet mot sør-vest. Tekkingen består av eternittplater som inneholder asbest.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist begynnende råteskade i sperrer ved overgang mellom vegg og tak mot sørøst og sørvest. Det ble også målt full metning av fukt i området. Det er i tillegg registrert fukt skjolder flere steder i undertaket. Det er ikke montert dampsperre ned mot oppvarmet rom. Det er spor etter borrebiller i takkonstruksjonen. Det er spor etter mus på kaldloftet. Det er hull i insektsnettingen som er montert i luftspalten til den utvendige kassen. Isolasjonen ligger stedvis inntil undertaket ved overgangen mellom vegg og tak noe som fører til redusert luftgjennomstrømning til takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer - 1: Det er råteskader i vinduene og vinduer på soverom 1 har punktert.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ingen form for tettesjikt på betongplattning som er tak for arbeidsrom. Det er spredt råte i terrassebordene. Det er registrert råteskader i rekkverket og søylene til takoverbygget.

Innvendig > Garasje: Det er råteskader i påforet vegg mot grunnmuren i arbeidsrommet, og det er målt full fuktmetning i veggkonstruksjonen. Døren til garasjen er skjev og vanskelig/tung å bruke. Det kommer inn vann i overgangen mellom takkonstruksjonen av tre og betongdekket. Over halvparten av taktekkingsens levetid er passert.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Fuktinntrengning i arbeidsrommet tyder på at dreneringen er mangelfull eller har svært begrenset effekt. Saltutslag på grunnmur er også indikasjon på sviktende eller manglende drenering.

Tomteforhold > Terrengforhold: Terrengtet på sørsiden av boligen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det mangler tettesjikt på vegg i vasken og deler av dusjens våtsone. Det er også skåret til en luke i vegg mellom dusj og vask (TG-3). Det er sprekker i belegget på gulv ved dør og på vegg ved dusj.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Overflater vegger og himling: Det er saltutslag på vegger. Overflater Gulv: Sluk, membran og tettesjikt: Rommet har ingen form for tettesjikt. Over halvparten av forventet levetid har passert på sluken. Sanitærutstyr og innredning: Avløpet fra vasken føres direkte ut på gulvet. Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilering.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er sprekker i belegget ved rørgjennomføringer i gulv til toalettet.

TG3 Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag: 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. Det er flere nedbøyninger i takrennene.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, spesielt i nedre del av bordkledningen. Stubord og vindskier er også stedvis råteskadet. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Vinduer - 2: Halvparten av forventet levetid er overskredet. Vinduene er værslitt.

Utvendig > Dører: Over halvparten av forventet levetid til dørene er passert.

Innvendig > Overflater: Overflatene bærer preg av alder. Det er slitasje på gulvet i stuen, sprekker i belegget i gangen og flere sprekker i taket i stuen. Taket i stuen mot sørøst har fuktskader etter en tidligere lekkasje i taket.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er renninger av sotvann fra sotluken og det er saltutslag i bunn av pipen.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er saltutslag på synlig grunnmur som er plassert under terrengtet. Det er spor etter borebiller i innredning av tre som er montert i vaskerom og lagerrom.

Innvendig > Innvendige trapper: Rekkverket i toppen av trappen er løs.

Innvendig > Innvendige dører: Flere dører subber i karm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert riss i både innvendig og utvendig på grunnmur.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Dusjkant er høyere en dørterskel.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkenet bærer preg av alder. Benkeplaten over oppvaskmaskin er løs. Avløpsrør til vask er understøttet av vask.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Døren og vinduet er i dusjens våtsone. Det mangler fugemasse i bunn av baderomsplater som er plassert i våtsoner. Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringen i vegg under vask.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er riss i vask og badekar.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Beliggenhet

Haugtussavegen har en særs sentral og attraktiv beliggenhet i Bryne.

Fra boligen er det en liten spasertur til både Sandtangen og Fritz Røed skulpturpark som kan tilby gode tur- og treningsmuligheter i flotte omgivelser.

Sport- og fritidstilbud: Tennis, fotball, håndball, friidrett, svømming og golf, samt en rekke ulike lag og foreninger.

Dagligvarehandlene Spar og Kiwi er like i nærheten. I tillegg er det kort vei til legesenter, apotek og flere banktilbud.

Kollektivtransport: Tog og buss.

Det er flere gode shopping- og kafèmuligheter i henholdsvis Bryne Gamle Mek., Storgata og kjøpesenteret M44. I sentrum ligger Time bibliotek og Bryne Kino med et stort og variert tilbud av ulike arrangement.

Samlet sett fremstår eiendommen med sin sentrumsnære og sentrale beliggenhet som perfekt for personer som ønsker nærhet til alt en trenger.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

Byggemåte

Bygningen er oppført på en grunnmur av betong. Etasjeskillene består av betong. Ytterveggene er bygget av reisverk og kledd med trepanel utvendig. Taket har en saltakform og er bygget med sperr av tre, som er tekket med eternitt.

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

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

Elektrisitet, varmepumpe og ved.

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

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

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

Konf. megler

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, offentlige bygg, veg og friområde. Det er planlagt oppføring av to nye eneboliger sør/øst for boligen, i Rektor Sælunds veg.

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 1 167 250 for 2026.

Sekundærverdi: Kr 4 669 000 for 2026.

Formuesverdien er opplyst av selger.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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 avvikling 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

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

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

Eier

Sissel Lindheim Tjøstheim

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

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

Det er utbedret en jordingsfeil på det elektriske anlegget i 2025. Service på varmepumpen er utført i 2024.

Meglere vederlag og utlegg

Provisjon* 1,3% (forutsatt salgssum 5 000 000), kr 65 000

Betalingsutsettelse, kr 1 500

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360

Markedspakke, kr 21 900

Oppgjørshonorar*, kr 9 900

Tilretteleggingshonorar, kr 17 900

Overtagelse, kr 2 800

Tinglysing hjemmelsklæring, 545

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 400

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 4 500

Totalt, kr 130 350

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*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport

Rapport er avholdt av bygningsakkyndig Pål Svela den 16.03.2026.

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. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- 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 skjøtet 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 skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring 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
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.



Tomten er lett skrånet, og har skjermet og stor gressplen på oppsiden av huset.



Varmepumpe og vedovn er installert i stue



Romslig stue med furugulv



Hovedplan består av stue, kjøkken, to soverom og bad.



Byggeår fra 1960 med enkelte modernisering og oppgraderinger senere tid



Vinkelstue med åpen løsning mot kjøkken



Overbygget terrasse like utenfor stue



Kjøkken er delvis adskilt fra stue



Sjarmerende kjøkken med vindu mot nord



Hovedsoverom med furugulv og panel på vegg



Stort soverom som er inndelt som 2 soverom på originale tegninger.



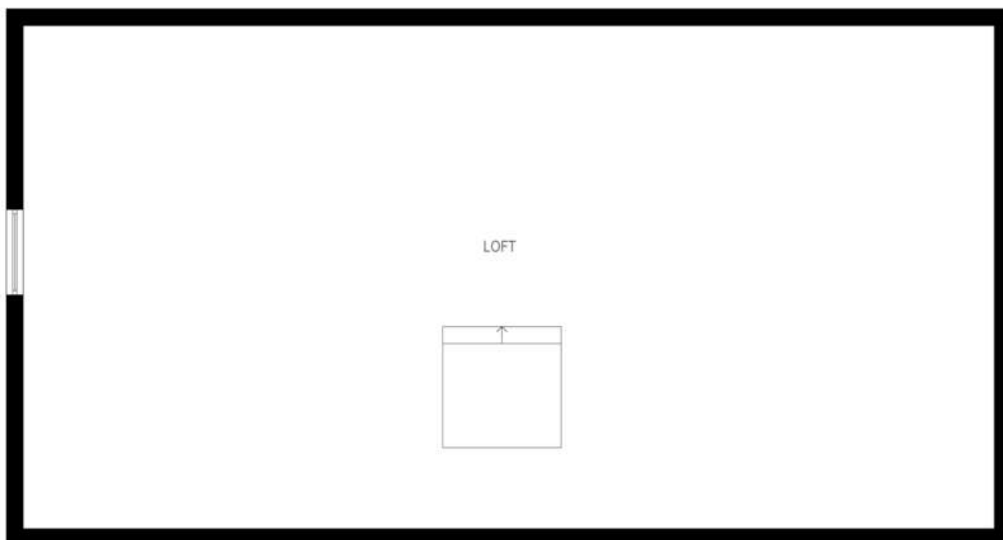
Gang med adkomst til soverom, stue, kjøkken og bad. Stige opp til oppbevaringsloft



Vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegg og tak.

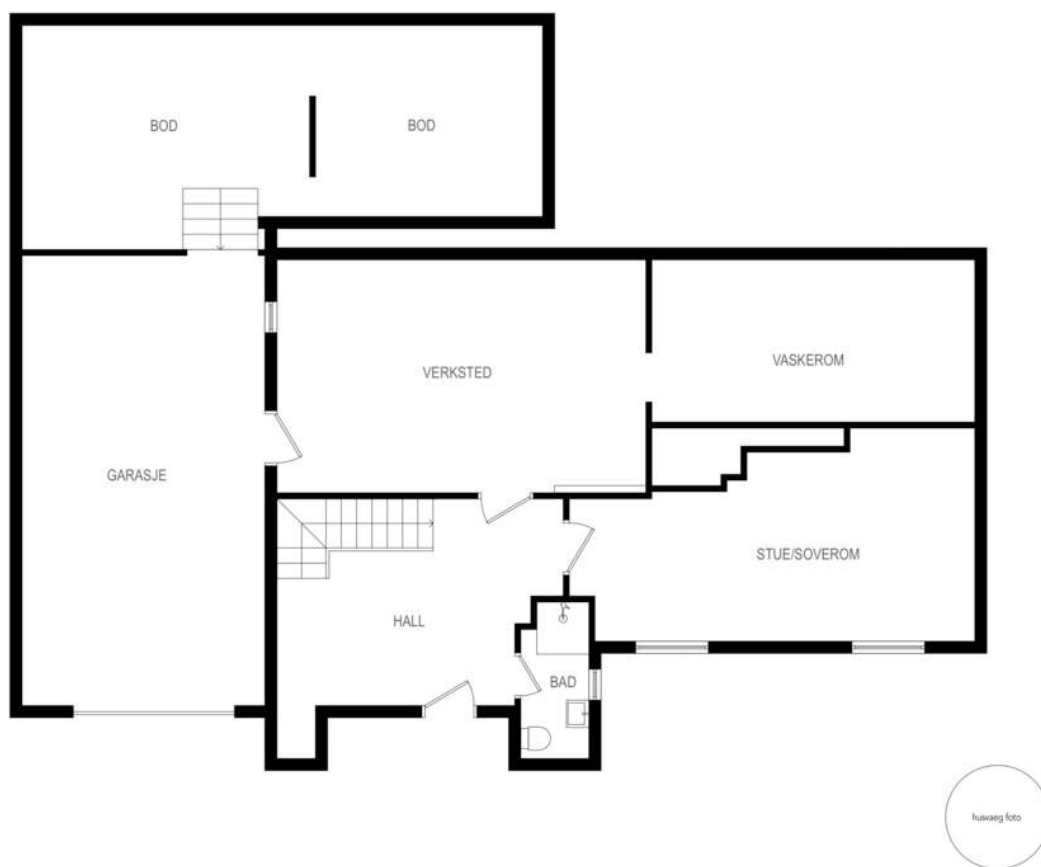


Bad i hovedplan ble modernisert i 2009. Toalett og badekar, samt vask i skapseksjon.



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.





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.



Romslig gang



Underetasje består av gang, soverom, bad, vaskerom og flere lagerrom / arbeidsrom.



Kjellerstue / soverom i underetasje. Opprinnelig inndelt som to rom; tekjøkken og soverom på originale tegninger.



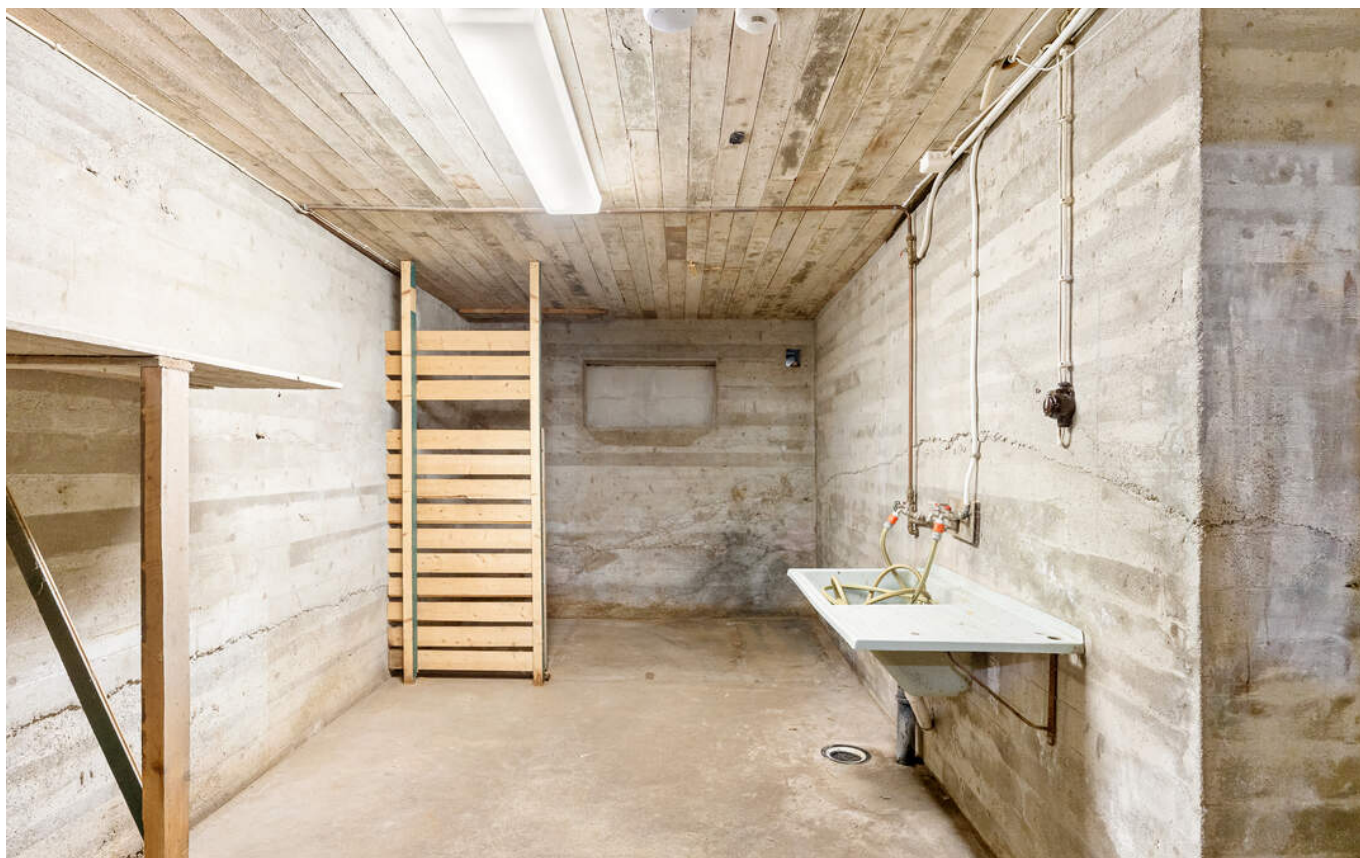
Flislagt gulv med varmekabler.



Lagerrom innenfor garasje - perfekt for deg med flere hobbyer.



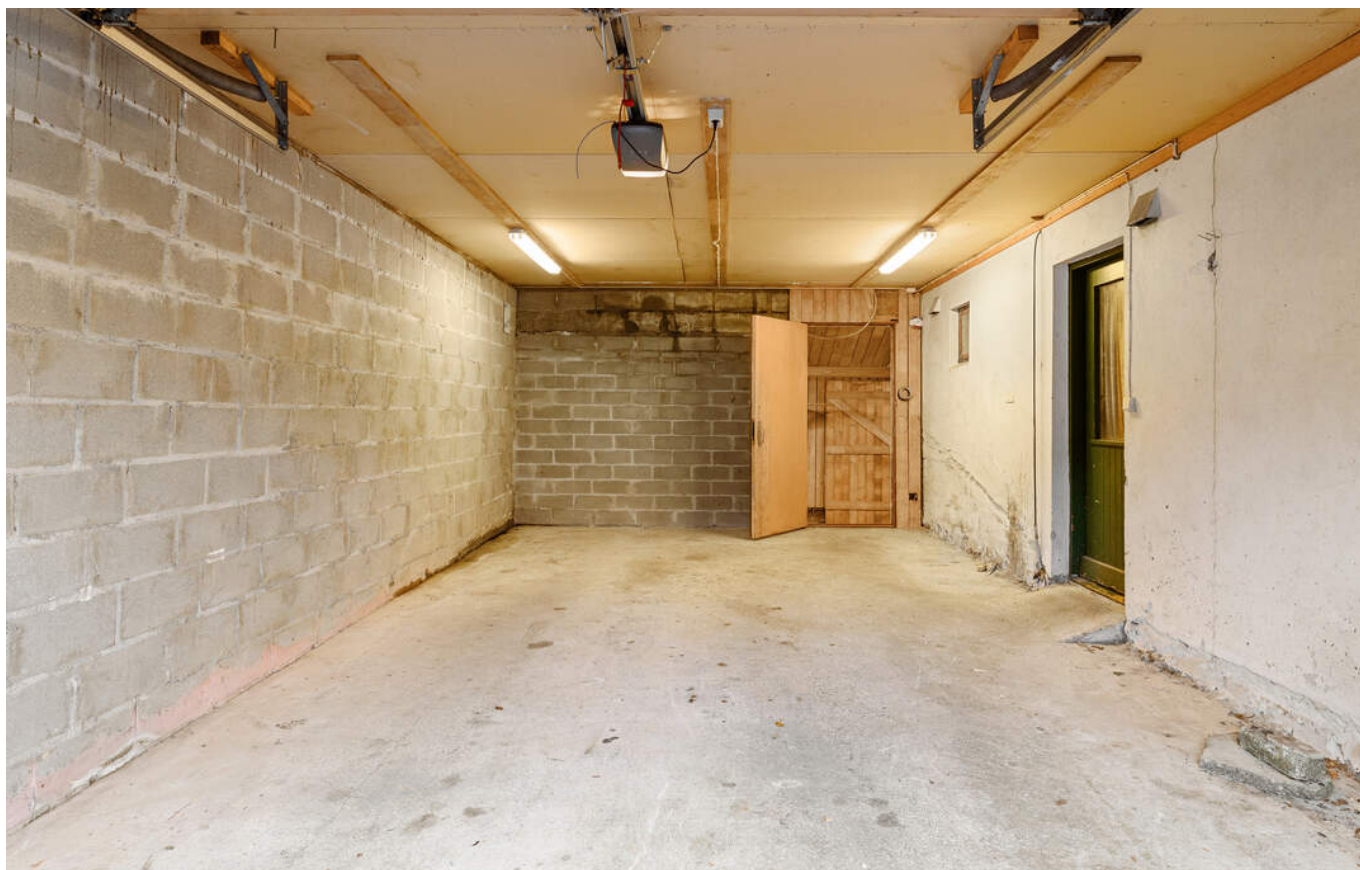
Bad i underetasje



Vaskerom



Inngang fra garasje og inn til boligen.



Garasje fra innsiden. Adkomst til hus, samt flere lagerrom.



Påbygg av garasje og lagerrom ble oppført i 1995



Deler av terrassen, ca 10 kvm, er overbygget med tak.



Fra boligen er det en liten spasertur til både Sandtangen og Fritz Røed skulpturpark som kan tilby gode tur- og treningsmuligheter i flotte omgivelser.



Haugtussavegen har en særs sentral og attraktiv beliggenhet i Bryne.

Plantegning



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.

HAUGTUSSAVEGEN 7

Nabolaget Bryne aust - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Bryne brannstasjon Linje 50, 53, 56, N94	3 min	0.2 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	7 min	0.5 km
Stavanger Sola	32 min	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	35 min	29.4 km

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	8 min	0.7 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	11 min	0.9 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	12 min	1 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	19 min	1.6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	6 min	0.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bryne - Rådhuset	6 min
Recharge St1 Bryne	12 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100



KVALITET PÅ SKOLENE

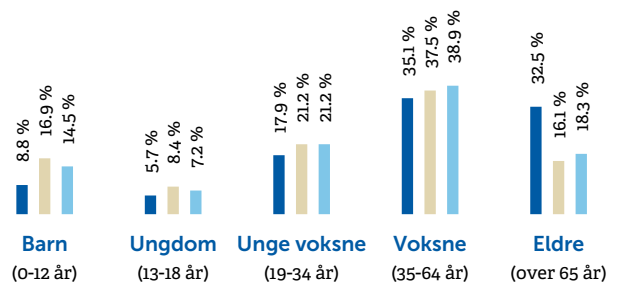
Veldig bra 84/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område

Bryne aust
Bryne
Norge

Personer

1 008
13 261
5 425 412

Husholdninger

545
5 739
2 654 586

BARNEHAGER



Trollongane barnehage (1-5 år) 95 barn	9 min	0.8 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 21 barn	11 min	0.9 km
Eivindsholen Fus barnehage (1-5 år) 89 barn	14 min	1.1 km

DAGLIGVARE

Spar Bryne	3 min
Kiwi Bryne Torg	8 min



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER



-  1. Egen bil
-  2. Tog

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 89/100

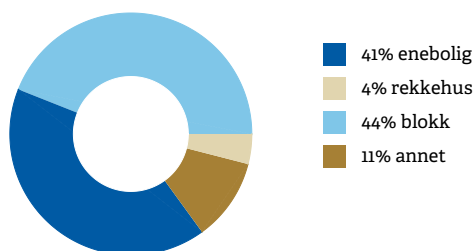
 **VEDLIKEHOLD HAGER**
Godt velholdt 87/100

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

SPORT

-  **Timehallen** 5 min 
Aktivitetshall 0.5 km
-  **Rosseland skule** 8 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.6 km
-  **EVO Bryne** 3 min 
-  **Robust Trening Bryne** 7 min 

BOLIGMASSE



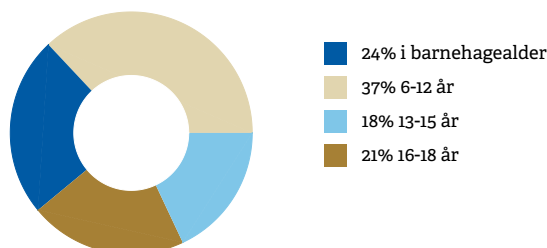
«Fredeleg, kort veg til skule og turveg i skog. Kort veg til Bryne Sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

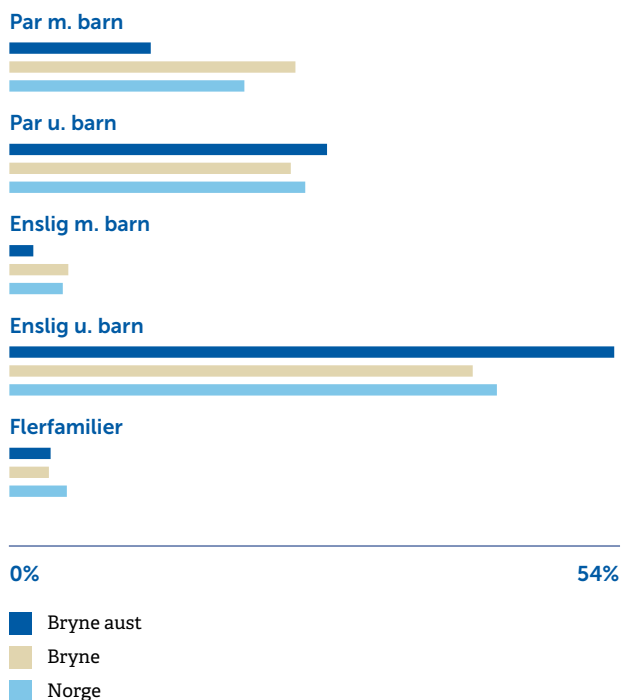
VARER/TJENESTER

-  **Blå på Bryne** 8 min 
-  **Apotek 1 Viben** 3 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

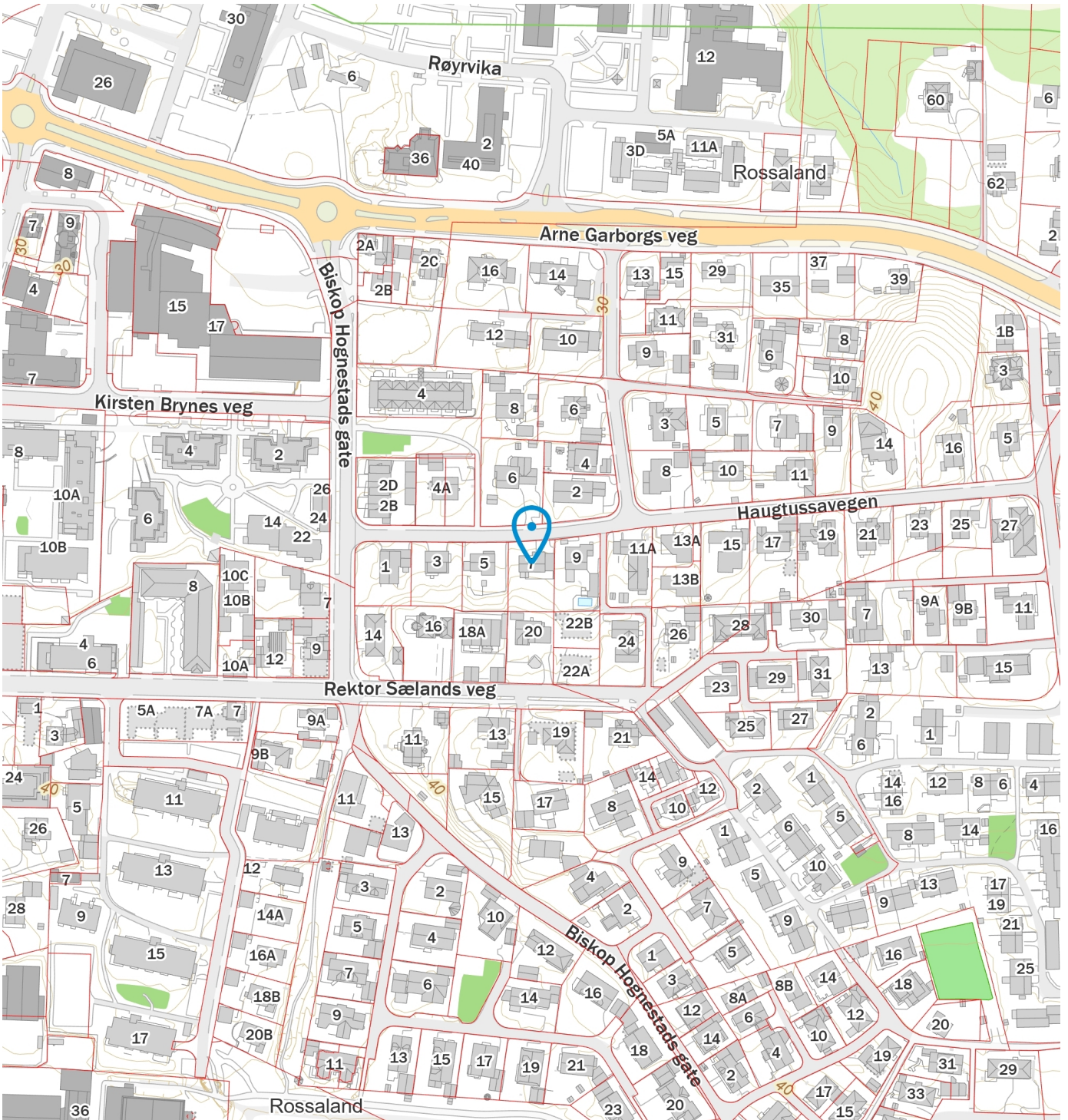
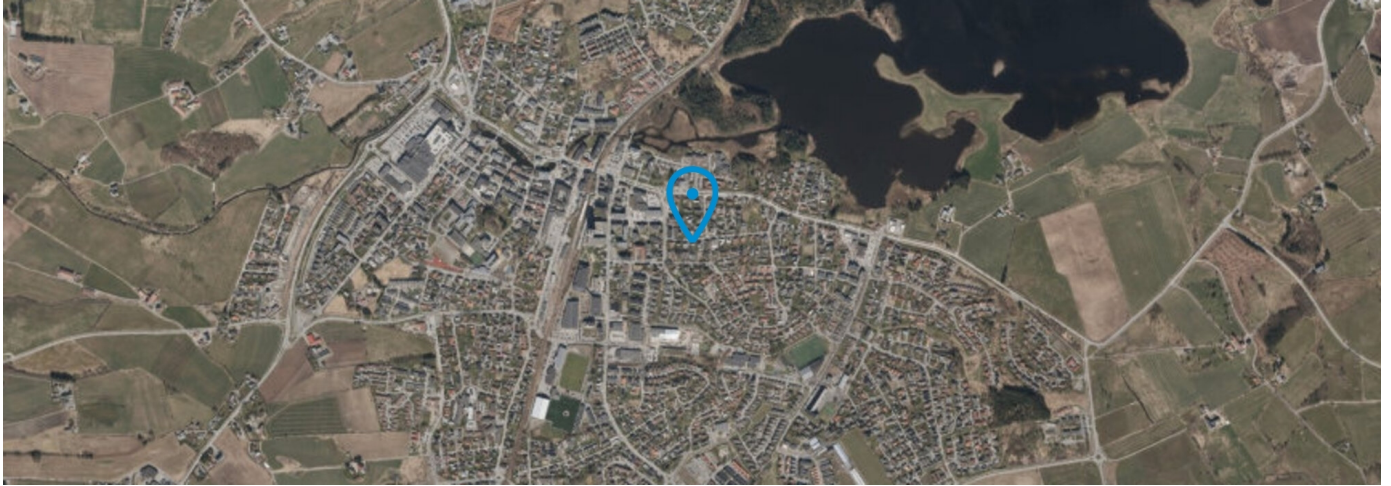


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%



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

Sissel Lindheim Tjøstheim

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1993
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Haugtussavegen 7

4344 Bryne

1121-2/233/0/0

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 2403260037 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Bryne rør

Beskrivelse av arbeidet: Badekaret rant over og det ble skade på gulv i badet og på gangen. Hele badet ble fikset, og gulv i gangen, samt taket i kjelleren under

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Badet var fra 1960, så det ble standardisert etter nye regler i 2006

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 er ikke blitt skiftet yttertak eller kledning på huset siden 1960. Så det har vært en lekkasje i taket som du kan se innenfra i stuen. Leietaker gav ikke beskjed om dette så skaden ble større enn nødvendig. Skaden ble tettet i 2023, og det har ikke lekket siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Tettet eternitt taket med å skifte ut plater, og limte med fugelim

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet soveromsvindu og terrassedør

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer i kjellerstue

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til ny ytterdør

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

♦ Ja

To av vinduene på ett soverom har punktert. Disse vinduene er fra 80-tallet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ 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

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: Det var ingen garasje på huset fra før så det ble bygget etter forskifter om brannsikkerhet og i betongblokker og med brannsikkert tak. Vi bygget også et verksted bak garasjen, og her har det oppstått en del lekkasjer. Men de gjør ingen skade på selve huset.

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

Det er et problem med dreneringen rundt verkstedet bak garasjen som ligger under jorden

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

Det var sprukket et rør under dusjen så vi gravde ut og laget ny drenering i dusjrommet i kjelleren

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1996

Firmanavn: Bryne rør

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt inn nye rør til dusj og do, og varmekabler i gulv

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?

♦ **Ja**

sopp og råteskader i verksted som ikke er inni huset med bak garasjen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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 har vær ett tilfelle av rotter i boligen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Anticimex AS tror jeg

Beskrivelse av arbeidet: De fikk vekk rottene ved hjelp av gift og feller

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ 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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet glass i peisen

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?

♦ Ja

Fikk beskjed i sommer om at det var en feil med jordingen. Feilen ble utbedret med det samme av elektriker fra Time elektro as

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Time elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Full sjekk av det elektriske i hele huset og i sikringsskap!

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?: 2023

Firmanavn: Time Elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Nye lysstoffrør i garasjen og utvendig stikkontakt på terrassen

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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 tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Garasje ble godkjent og bygget

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 om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Dette kan jeg dessverre ikke huske. Men måling ble gjennomført og resultatet var tilfredsstillende

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det 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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



• Ja

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

• Ja

Litt fuktskader i garasje og verksted

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. 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 mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet 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 - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Haugtussavegen 7 , 4344 BRYNE

 TIME kommune

 gnr. 2, bnr. 233

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 22211-1341

Eiendomsverdi ref nr: FK6829

Autorisert foretak: Rogatakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Sveta



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 fuktsøk.

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
- 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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TOMT

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsrom hage og terrasse.

PARKERING

I gårdsrom og garasje.

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført på en grunnmur av betong. Etasjeskillene består av betong. Ytterveggene er bygget av reisverk og kledd med trepanel utvendig. Taket har en saltakform og er bygget med sperr av tre, som er tekket med eternitt.

OPPVARMING

Elektrisk. Vedovn. Luft/luft varmepumpe.

KONKLUSJON

Den vurderte boligen har behov for oppgraderinger og vedlikehold. Vurderte bygningsdeler med avvik skyldes i hovedsak svikt i utførelse eller prosjektering samt alder. 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: 1960

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med eternittplater, fra byggeår.

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

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk fra byggeår. Utvendig fasade består av stående kledning av tre.

Boligen har et saltak konstruert med sperr i tre. Takkonstruksjonen ventileres via luftespalter i utvendig kasse, samt ventiler i vegg. Det er tilgang til takkonstruksjonen via en luke i taket på gangen.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.

Vinduene er av varierende alder:

Vinduet på soverom 2 er fra 2008.

Vinduer på kjøkken stue, gang og bad er fra byggeår.

Vinduer på soverom 1 er fra 1982.

Boligens inngangsdør er av tre med 2-lags glass fra byggeår.

På sørsiden av boligen er det en betongplattning på ca 34 m². Betongplattningen er taket for arbeidsrom som er plassert under.

Det er også en terrasse på ca 17 m² bygget av tre med terrassebord som dekke. Det er bygget et takoverbygg over ca 10 m² av terrassen. Takoverbygget er bygget med søyler og sperr av tre som er tekket med lysplater av plast.

INNENDIG [Gå til side](#)

1. etasje har furubord, beleg og laminat på gulvet. På vegger er det

panel og tapet og i taket er det malt papp, himlingsplater og panel.

Boligen har betonggulv mot grunn og etasjeskiller av betong.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår. Det er montert en lukket peis i stuen i 1. etasje. Sotluken er plassert på vaskerom.

Underetasjen er delvis under terrenget og ventileres via veggventiler. Entre og kjellerstue har flis og beleg på gulvet, panel på vegger og himlingsplater i taket. Lagerrom har vegger, gulv og tak av betong.

Boligen har innvendig trapp i tre. Trappen har malte vanger og lakkerte spiler, trinn belagt med beleg.

Boligen har glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Badet er oppusset i 2001.

Badet har tapet på vegg med vinylbelegg på vegg i dusjens nedslagsfelt.

Gulvet er belagt med vinylbelegg.

Elektrisk varmekabel i gulv som oppvarmingskilde.

Badet er innredet med:

- Toalett

- Vegghengt servant

- Dusjhjørne med forheng

Badet mekanisk avtrekk fra en elektrisk vifte i veggen.

Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeår.

Vaskerommet har tak og vegger av betong.

Gulvet er av betong.

Vaskerommet er innredet med:

- Utslagsvask av plast

- Opplegg til vaskemaskin

Rommet har naturlig ventilering via veggventil.

Bad

Badet er oppusset i 2009.

Badet har baderomsplater på vegger og i taket.

Gulvet er belagt med vinylbelegg

Badet er innredet med:

- Toalett

- Baderomsmøbel med vask

- Badekar

Badet har naturlig ventilering via veggventil.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har parkett på gulv og malte plater på vegger.

Kjøkkenet er fra byggeår.

Kjøkkenet har stedbygget innredning av tre med glatte fronter.

Beskrivelse av eiendommen

Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobber fra byggeår.
Stoppekran er plassert på bad i underetasjen.

Boligen har avløpsrør av plast fra 2001 til badet i underetasjen
resterende avløpsrør er av soil 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 2011.
Service er utført i 2024, faktura foreligger.

Boligen har en varmtvannsbereder på ca 200 liter.
Berederen er fra 2015 og er plassert på vaskerom.

Boligen har en sentralstøvsuger fra byggeåret, plassert i lagerrom.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er etablert fuktsikring (grunnmursplast) av grunnmuren ved garasje og arbeidsrom.

Boligen har grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Boligen ligger i et skrående terreng med flatt terreng på nordsiden av boligen.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL) fra 2002.
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling fra 2014, og målingene ligger under grenseverdiene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Endringer som er utført på boligen i forhold til godkjente byggemeldte tegninger som er søknadspliktige tiltak:

- Vegg mellom rom betegnet som brensel og vaskerom er i dag fjernet, og hele området brukes i dag som vaskerom.
- Arbeidsrom til garasjen er utvidet mot øst i forhold til byggemeldte tegninger.
- To vinduer som er inntegnet i garasjen er fjernet.
- Det er satt inn et ekstra vindu i fasade mot øst i 1. etasje.
- Det er satt inn en balkongdør i fasade mot sør.
- Det er bygget et takoverbygg på fasade mot sør.

Endringene innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, samt fasadeendringer og tilbygg, og er derfor søknadspliktige tiltak.

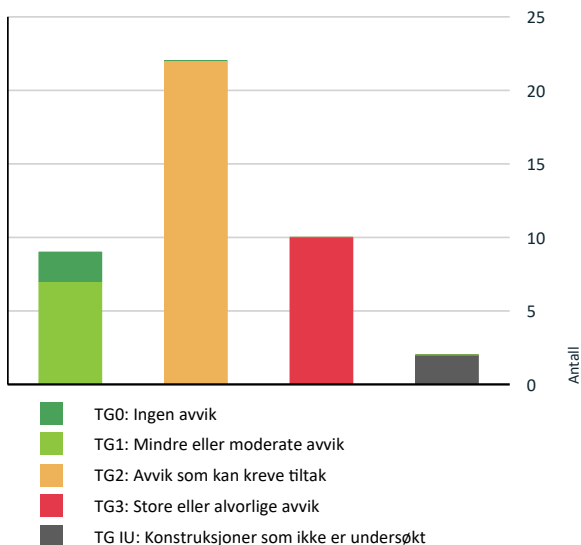
Endringer som ikke er søknadspliktige:

- Vegg mellom tekjøkken og soverom i underetasjen er fjernet, og hele området brukes i dag som kjellerstue.
- Bod i lagerrom er fjernet, og hele området brukes i dag som lagerrom.
- Vegg mellom soverom i 1. etasje er fjernet, og hele området brukes i dag som ett soverom.
- Vegg mellom stue og stue er fjernet, og hele området brukes i dag som stue.
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Endringene innebærer endringer av ikke-bærende konstruksjoner samt bruksendring av rom innenfor samme brukskategori, og er derfor ikke søknadspliktige tiltak.

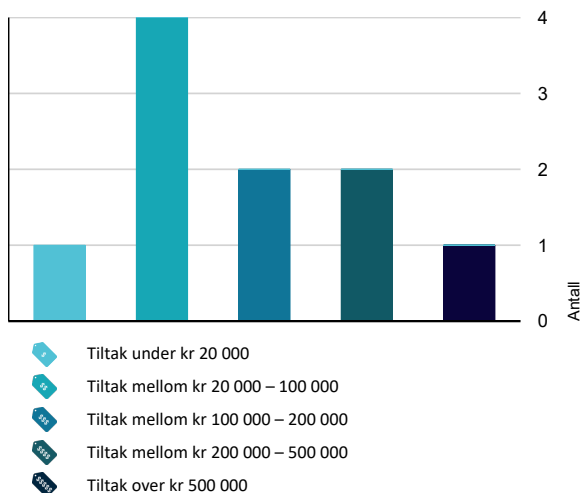
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Garasje [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard

Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold

Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Tilbygg med garasje
2001	Modernisering	Oppussing av bad i underetasje
2009	Modernisering	Oppussing av bad i 1. etasje

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med eternittplater, 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:

- Det er avvik:

Taktekkingen og undertaket har passert forventet levetid og det er registrert lekkasje i taket i utvendige kasser, samt på kaldloftet mot sør-vest.

Tekkingen består av eternittplater som inneholder asbest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å unngå følgeskader som fukt og råteskader i takkonstruksjonen må taktekkingen skiftes.

Arbeid med fjerning eller utskifting av asbestholdige bygningsmaterialer bør utføres av godkjent firma med nødvendig kompetanse og tillatelser, da asbest kan utgjøre en helseisiko når materialet bearbeides.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Råteskadet kassbord som følge av lekkasje i tekkingen.



Tegn til lekkasje på kaldloft.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløp og beslag av plast, og er fra samme årstall som taktekkingen. Takrenner og beslag er besikket 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.
- Det er avvik:

Det er flere nedbøyninger i takrennene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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.

Det er foreløpig ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av aldersrelaterte svekkelser i takrenner og beslag kan det plutselig oppstå lekkasjer som kan føre til økt fuktpåkjenning på underliggende fasader og konstruksjoner. For å forebygge dette bør takrenner og beslag inspiseres og renses jevnlig. Det anbefales å bytte takrenner og beslag samtidig som taktekkingen skiftes.

Nedbøyning i takrennen kan føre til at vannet renner over kanten i stedet for å ledes ned i taknedløpet. For å sikre effektiv vannavrenning bør takrennen utbedres slik at den har et jevnt fall mot nedløpet.



Takrenne med nedbøyninger.



Manglende snøfanger på taket.

TG2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk fra byggeår. Utvendig fasade består av stående kledning av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, spesielt i nedre del av bordkledningen. Stubord og vindskier er også stedvis råteskadet.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Spredt råteskader i kledningen gir ikke bare kosmetiske utfordringer, men øker også risikoen for at råteskader og vanninntrenging i selve veggkonstruksjonen. Råteskadet kledning må derfor skiftes.

Musesperre må etableres mellom kledningen og veggkonstruksjonen for å forhindre at mus klatrer opp langs veggen og får mulighet til å trenge seg inn i boligen.

Tilstandsrapport



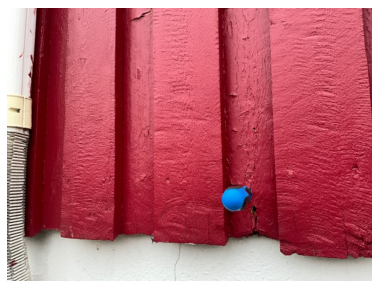
Råteskadet kledning.



Manglende musesperre mellom kledning og grunnmur.



Råteskadet stubord.



Råteskadet kledning.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har et saltak konstruert med sperr i tre.
Takkonstruksjonen ventileres via luftespalter i utvendig kasse, samt ventiler i vegg.
Det er tilgang til takkonstruksjonen via en luke i taket på gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist begynnende råteskade i sperrer ved overgang mellom vegg og tak mot sørøst og sørvest. Det ble også målt full metning av fukt i området. Det er i tillegg registrert fuktskjolder flere steder i undertaket.

Det er ikke montert dampsperre ned mot oppvarmet rom.

Det er spor etter borrebiller i takkonstruksjonen.

Det er spor etter mus på kaldloftet.

Det er hull i insektsnettingen som er montert i luftespalten til den utvendige kassen.

Isolasjonen ligger stedvis inntil undertaket ved overgangen mellom vegg og tak noe som fører til redusert luftgjennomstrømning til takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Etter at taktekkingen er byttet, må det gjennomføres tiltak for å tørke opp fuktig treverk. Treverk som har begynnende råteskader må fjernes og erstattes eller forsterkes. Råteskader vil over tid kunne svekke takkonstruksjonens bæreevne.

Manglende dampsperre fører til at fuktig og varm inneluft trenger inn i konstruksjonen. Når denne luften møter kaldere soner bak isolasjonen, avkjøles den og kan kondensere på kalde flater. Omfanget av kondens vil variere med inneluftens fuktighetsnivå og temperaturen på overflatene. For å hindre dette bør det monteres dampsperre ned mot oppvarmet rom.

Aktivitet av borebiller kan over tid svekke treverkets bæreevne. Treverk som viser tegn til angrep bør derfor behandles og følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling.

Det bør settes opp feller for å begrense aktiviteten av mus. Avviket må sees i sammenheng med avviket som er gitt for veggkonstruksjon.

Hull i insektsnettingen kan føre til at insekter, smådyr og smuss trenger inn i konstruksjonen via luftespalten. For å unngå dette bør nettingen utbedres.

Blokkert lufting i overgangen mellom vegg og tak reduserer luftgjennomstrømmingen, noe som øker risikoen for fuktoppbygging og kondens. For å sikre tilstrekkelig lufting bør det etableres en avstand mellom isolasjonen og undertaket i dette området.

Kostnadsestimatet som er satt, gjelder kun for utbedringer av råteskadet treverk, eventuelle andre utbedringer vil komme som tillegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktig takkonstruksjon på grunn av lekkasje.



Manglende dampsperre mot oppvarmet rom.



Spør etter aktivitet fra borebiller.



Hull i insektsnetting

TE 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er av varierende alder:

Vinduet på soverom 2 er fra 2008.

TE 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

To av vinduene i stuen er fra 1994.
Vinduene i underetasjen er fra 1997.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid er overskredet.

Vinduene er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Værslitt og oppsprukket treverk i karmen til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, samt råteskader i karmen over tid. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk.



Værslitte vinduer.



Værslitte vinduskarm.

Vinduer - 1

Beskrivelse

Vinduer på kjøkken stue, gang og bad er fra byggeår.
Vinduer på soverom 1 er fra 1982.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råteskader i vinduene og vinduer på soverom 1 har punktert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et råteskadet vindu vil over tid miste evnen til å holde tett mot vær og vind, noe som over tid kan føre til følgeskader i selve veggkonstruksjonen. Vinduer med råteskader må derfor byttes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Råteskadet vinduskarm.



Råteskadet vinduskarm.



Punkttert glass.



Råteskadet vinduskarm.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligens inngangsdør er av tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid til dørene er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Balkongdøren i stuen er av te med 2-lags glass og er fra 2007.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

På sørsiden av boligen er det en betongplattning på ca 34 m². Betongplattningen er taket for arbeidsrom som er plassert under.

Det er også en terrasse på ca 17 m² bygget av tre med terrassebord som dekke. Det er bygget et takoverbygg over ca 10 m² av terrassen. Takoverbygget er bygget med søyler og sperr av tre som er tekket med lysplater av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ingen form for tettesjikt på betongplating som er tak for arbeidsrom.

Det er spredt råte i terrassebordene.

Det er registrert råteskader i rekkverket og søylene til takoverbygget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fravær av et tilstrekkelig tettesjikt på betongdekk kan føre til lekkasjer eller fuktighet som gradvis trenger gjennom dekket. Resultatet av dette kan ofte observeres i form av saltutslag på undersiden av betongdekke. Hvis rommene under dekket er innredet kan konsekvensene av dette avvike være betydelige, da det fører til høy luftfuktighet i rommet, som igjen kan forårsake mugg og råteskader på innredningen og lagrede gjenstander. Tilstrekkelig tettesjikt på betongdekke bør etableres.

En terrasse med spredte råteskader kan medføre fare for gjennomtråkk der terrassebordene er skadet. Råteskadede terrassebord bør derfor skiftes ut.

Søylene er såpass skadet at det vurderes at de har redusert bæreevne. Søylene må derfor byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Betongplating uten tettesjikt.



Terrasedekke med spredt råte.



Råteskadet søyle.



Råteskadet rekkverk.

INNVENDIG

1 TG2 Overflater

Beskrivelse

1. etasje har furubord, belegg og laminat på gulvet. På vegger er det panel og tapet og i taket er det malt papp, himlingsplater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene bærer preg av alder. Det er slitasje på gulvet i stuen, sprekker i belegget i gangen og flere sprekker i taket i stuen. Taket i stuen mot sørøst har fuktskader etter en tidligere lekkasje i taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater fungerer til formålet, oppgradering ved ønske.

Tilstandsrapport



Sprekker i tak.



Fuktskadet tak.



Slitasje på tregulv.



Sprekker i gulvbelegg.

TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har betonggulv mot grunn og etasjeskiller av betong.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

1. etasje: 12 mm målt på 2 meter og 18 mm målt i hele rommet. Det er målt i stue og kjøkken.
Underetasje: 15 mm målt på 2 meter og 15 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.

TE 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.

Det er montert en lukket peis i stuen i 1. etasje.

Sotluken er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er renninger av sotvann fra sotluken og det er saltutslag i bunn av pipen.

Murpussen på delen av pipen som er på kaldloftet, har stedvis sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Når pipen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, øker risikoen for slitasje, sprekker og andre svekkelser som kan påvirke funksjon og sikkerhet. Det anbefales at pipeløpet undersøkes av en kvalifisert murmester for å vurdere tilstanden og eventuelt behov for utbedringer.

Ved store nedbørsmengder kan vann renne inn gjennom sotluken, noe som kan forårsake merker på gulvet og på pipen under sotluken. For å unngå dette bør det monteres en pipehatt på den utvendige delen av pipen.

Områder som mangler murpuss bør pusses og holdes under oppsyn for å se etter utvikling av riss eller sprekker.



Sotrenninger fra sotluken.



Område med manglende murpuss.

TE 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen er delvis under terrenget og ventileres via veggventiler.

Entre og kjellerstue har flis og belegg på gulvet, panel på vegger og himlingsplater i taket. Lagerrom har vegger, gulv og tak av betong.

Hulltaking er ikke mulig å gjennomføre da vegger som er plassert under terrenget består av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er saltutslag på synlig grunnmur som er plassert under terrenget.

Det er spor etter borebiller i innredning av tre som er montert i vaskerom og lagerrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Saltutslag er et tegn på fuktgjennomtrenging og gir grunnlag for å overvåke konstruksjonen jevnlig for å følge utviklingen over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Borebiller er et tegn på fuktig miljø og innredning med tegn etter borebiller bør behandles eventuelt fjernes.

Tilstandsrapport



Saltutslag på grunnmur som er under terrenget.



Saltutslag på grunnmur som er under terrenget.



Treverk med spor etter borebill.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp i tre.
Trappen har malte vanger og lakkerte spiler, trinn belagt med belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket i toppen av trappen er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverket bør utbedres for å ivareta rekkverkets stabilitet og sikkerhet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere dører subber i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør som subber i karm fører til at døren kan bli tung/vanskelig å åpne å lukke, i tillegg til at det blir unødvendig stor slitasje på døren. Døren bør justeres slik at den kan åpnes å lukkes uten å ta i karmen.

TG 3 Garasje

Beskrivelse

Garasjen er plassert delvis under terreng, og arbeidsrommet er plassert helt under terreng.

Tilstandsrapport

Garasjen har innvendige vegger og gulv av betong, og taket er kledd med gipsplater. Arbeidsrommet har gulv av betong, og vegger og tak er kledd med trekledning.

Takkonstruksjonen over garasjedelen er utført med sperrer av tre og er tekket med stålplater. Takkonstruksjonen over arbeidsrommet består av et betongdekke.

Garasjen er utstyrt med en leddport av tre med elektrisk portåpner samt en dør av tre. Garasjen ventileres via veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råteskader i påforet vegg mot grunnmuren i arbeidsrommet, og det er målt full fuktmetning i veggkonstruksjonen.

Døren til garasjen er skjev og vanskelig/tung å bruke.

Det kommer inn vann i overgangen mellom takkonstruksjonen av tre og betongdekket.

Over halvparten av taktekkingsens levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mugg- og råteskader kan føre til helseplager for brukere av arbeidsrommet. Påforede vegger må derfor rives og gjenoppbygges etter at dreneringen er utbedret.

Døren bør justeres for å gjøre den mer brukervennlig.

Lekkasje i overgang mellom ståltak og betongdekke må utbedres av taktekker for å unngå råteskader i takkonstruksjonen av tre og for å hindre fuktinntrengning i garasjen.

Taktekking og undertak har redusert restlevetid på grunn av aldersrelaterte svekkelser som kan øke risikoen for lekkasjer i taket. For å opprettholde et funksjonelt tak er det viktig å overvåke tilstanden til taket regelmessig og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner ved behov.

Avvikene må sees i sammenheng med punktene om drenering og balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskade i påforet vegg.



Fuktmåling som viser fullmetning i påforet vegg.



Råteskade i påforet vegg.



Fuktmerker i overgang tak av tre og betongdekke

VÅTROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppusset i 2001.

Badet er vurdert i henhold til byggeteknisk forskrift 1997-2010, som var den gjeldende forskriften i 2001.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har tapet på vegg med vinylbelegg på vegg i dusjens nedslagsfelt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg.

Elektrisk varmekabel i gulv som oppvarmingskilde.

Hoveddelen av gulvet er flatt uten fall.

Lokalt i dusjens nedslagsfelt er fallet målt til mellom 9-20 mm/m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Dusjkant er høyere en dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når gulvet ikke har tilstrekkelig fall, renner ikke vannet effektivt til sluk. Dette kan føre til uønskede vannsøl eller samlinger, og gjøre badet mindre praktisk og behagelig å bruke. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Ved en eventuell lekkasje fra vasken eller toalettet vil den høye dusjkanten føre til at vannet renner ut gjennom døren i stedet for til sluket. Dette kan medføre følgeskader i tilstøtende rom. Det bør derfor bores hull i dusjkanten slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluket.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har en plast sluk.

Badets tettesjikt består av vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Det mangler tettesjikt på vegg i vasken og deler av dusjens våtsone. Det er også skåret til en luke i vegg mellom dusj og vask (TG-3).

Det er sprekker i belegget på gulv ved dør og på vegg ved dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tettesjiktets funksjon påvirkes over tid av bruk, utførelse og materialkvalitet. Selv om alder alene ikke nødvendigvis tilsier at tettesjiktet må skiftes, øker risikoen for slitasje og svakheter som etter hvert kan føre til utettheter i tettesjiktet. Det bør være bevissthet rundt at levetiden for eldre tettesjikt kan være begrenset.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men sluken svekkes over tid. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet og kan sprekke. Vær oppmerksom på at sluken har redusert restlevetid, og den bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrommet.

Veggen bak vasken er en våtsone som krever tettesjikt for å unngå fuktinntrengning i underliggende konstruksjon. Tettesjikt på vegg i vaskens våtsone må etableres.

Sprekker i belegget kan føre til vann ved lekkasje eller vannsøl, trenger inn i underliggende konstruksjoner. Sprekker må derfor tettes med egnet sveise- eller reparasjonsmasse for våtromsbelegg for å sikre at tettesjiktet forblir tett.

Kostnadsestimatet som er satt, gjelder kun for utbedringer av tettesjiktet. Eventuelle andre utbedringer vil komme som tillegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oversiktsbilde av sluk



Manglende tettesjikt på vegg i vaskens våtsone.



Sprekk i belegget på vegg i dusjens nedslagsfelt.



Sprekk i gulvbelegg.

UNDERETASJE > BAD

🔧 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Badet er innredet med:
- Toalett
 - Vegghengt servant
 - Dusjhjørne med forheng

UNDERETASJE > BAD

🔧 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet mekanisk avtrekk fra en elektrisk vifte i veggen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. For å unngå dette bør det etableres luftespalte under dør på minimum 12 mm for å sikre tilstrekkelig tilluft til våtrommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra kjellerstue og inn mot dusjsonen. Det er målt etter fuktighet i veggens bunnsvill ved bruk av elektropigger, uten at det er påvist unormale verdier.



Fuktmålingen regnes som tørr og viser 13 vekt%

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår.

Overflater vegger og himling:

Vaskerommet har tak og vegger av betong.

Overflater Gulv:

Gulvet er av betong.

Gulv ved dør er 50 mm over sluk.

Sluk, membran og tettesjikt:

Rommet har en sluk av plast som vurderes å være fra 2001.

Sanitærutstyr og innredning:

Vaskerommet er innredet med:

- Utslagsvask av plast
- Opplegg til vaskemaskin

Ventilasjon:

Rommet har naturlig ventilering via veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling:

Det er saltutslag på vegger.

Overflater Gulv:

Sluk, membran og tettesjikt:

Rommet har ingen form for tettesjikt.

Over halvparten av forventet levetid har passert på sluken.

Sanitærutstyr og innredning:

Avløpet fra vasken føres direkte ut på gulvet.

Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet er i daglig bruk, men har passert forventet levetid. På grunn av manglende forskriftskrav på byggetidspunktet og registrerte avvik, må det påregnes at våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk i henhold til dagens standard.

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 - 200 000



Avløp fra vask som føres direkte ut på gulv.



Oversiktsbilde av sluk.



Naturlig ventilering via veggventil.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig å gjennomføre da omkringliggende vegger er av betong.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er oppusset i 2009.
Faktura foreligger som dokumentasjon.

Badet er vurdert i henhold til byggeteknisk forskrift 1997-2010, som var den gjeldende forskriften i 2009.

1. ETASJE > BAD

TC 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på vegger og i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren og vinduet er i dusjens våtsone.

Det mangler fugemasse i bunn av baderomsplater som er plassert i våtsoner.

Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringen i vegg under vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

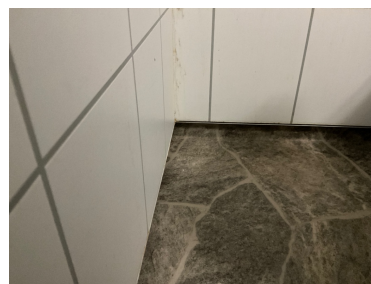
Det er ikke behov for tiltak. Ved normal bruk av badekaret er ikke dette en utfordring. Døren og vinduet kan fuges og males med våtromsmaling for økt sikkerhet.

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.

Manglende tetting rundt rørgjennomføringer i våtsonen medfører økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. Selv om risikoen ikke nødvendigvis er stor, gjelder kravene til tetthet i våtsonen uavhengig av risiko. Utette gjennomføringer bør derfor fuges med elastisk fugemasse for å unngå følgeskader ved vannsøl eller lekkasje fra vask.



Manglende tetting rundt avløpsrør fra vask.



Manglende fugemasse i bunn av baderomsplater.



Dør plassert i badekarets våtsone.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TC 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg
Fallet er målt til 4 mm/m ved badekaret.
Dørterskel er målt til 27 mm over sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når gulvet ikke har tilstrekkelig fall, renner ikke vannet effektivt til sluk. Dette kan føre til uønskede vannsøl eller samlinger, og gjøre badet mindre praktisk og behagelig å bruke. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Bildet viser måling av fall på gulv i dusj som er målt til 4 mm/m.

1. ETASJE > BAD

TC 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har en plast sluk fra 2009.
Badets tettesjikt består av baderomsplater på vegg og vinylbelegg på gulv.
Det er synlig belegg klemt i sluket via klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Det er sprekker i belegget ved rørgjennomføringer i gulv til toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tettesjiktets funksjon påvirkes over tid av bruk, utførelse og materialkvalitet. Selv om alder alene ikke nødvendigvis tilsier at tettesjiktet må skiftes, øker risikoen for slitasje og svakheter som etter hvert kan føre til utettheter i tettesjiktet. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, men det bør være bevissthet rundt at levetiden for eldre tettesjikt kan være begrenset.

Sprekker i belegget kan føre til at vann ved lekkasje eller vannsøl, trenger inn i underliggende konstruksjoner. Sprekker må derfor tettes med egnet sveise- eller reparasjonsmasse for våtromsbelegg for å sikre at tettesjiktet forblir tett.

Kostnadsestimatet som er satt er for utbedringer av sprekk i belegget, eventuelle andre utbedringer vill komme i tilegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Utettheter i belegg ved rørgjennomføringer i gulv.



Oversiktsbilde av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med:

- Toalett
- Baderommøbel med vask
- Badekar

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss i vask og badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss i vask og badekar er et kosmetisk avvik og kan byttes etter ønske.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig ventilering via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I henhold til NS 3600 "Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger" skal det være mekanisk avtrekk på våtrommet for å sikre at fuktig luft trekkes ut. Mekanisk avtrekk må monteres for å få tilstandsgrad 0 eller 1.

Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. For å unngå dette bør det etableres luftespalte under dør på minimum 12 mm for å sikre tilstrekkelig tilluft til våtrommet.

Tilstandsrapport



Naturlig ventilering via veggventil.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang og inn mot badekarets våtsone. Det er målt etter fuktighet i veggens bunnsvill ved bruk av elektropigger, uten at det er påvist unormale verdier.



Fuktmåling uten utslag.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.

Kjøkkenet er fra byggeår.
Kjøkkenet har stedbygget innredning av tre med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet bærer preg av alder.

Benkeplaten over oppvaskmaskin er løs.

Avløpsrør til vask er understøttet av vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Kjøkkenet fungerer med dagens tilstand, men utbedringer må påregnes for å få et funksjonelt og brukbart kjøkken til dagens standard.

Det må etableres avstand mellom oppvaskmaskin og benkeplaten, samt at benkeplaten festes.

Får å unngå risikoen for lekkasje i rør som er understøttet ør vasken utbedres av rørlegger eventuelt byttes.



Avløpsrør som er understøttet.



Slitt skapdør.



Løs benkeplate.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TE 1 Avtrekk

Beskrivelse

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



Bildet viser funksjonstest av avtrekket som er gjennomført med papir og vurdert som tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber fra byggeår.

Tilstandsrapport

Stoppekran er plassert på bad i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak på nåværende tidspunkt, men det foreligger en risiko for aldersrelaterte svekkelser i skjøter og rørmateriale. Vannrørens restlevetid er redusert, og utskifting av rørene anbefales ved oppgradering av våtrom.

TE2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast fra 2001 til badet i underetasjen resterende avløpsrør er av soil fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

Selv om det ikke foreligger behov for tiltak nå, er restlevetiden til avløpsrørene redusert som følge av aldersrelaterte svekkelser. Rørene bør derfor skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

TE1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TE2 Varmesentral

Beskrivelse

1.etasje har en luft til luft varmepumpe i stuen.
Varmepumpen er fra 2011.
Service er utført i 2024, faktura foreligger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



TE2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har en varmtvannsbereder på ca 200 liter.
Berederen er fra 2015 og er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Støpsler kan bli overbelastet når de brukes til å koble til elektriske apparater som trekker høy effekt over lengre tid. Derfor skal varmtvannsberedere over 1500W skal kobles direkte og uten bruk av støpsel etter dagens krav.



Eltilførsel via stikk.

TG JU Andre installasjoner

Beskrivelse

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



Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

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

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)?
Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1960 Anlegget er fra byggeår med stedvis oppgraderinger i senere tid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Deter utført diverse arbeid av tidligere eier som var utdannet elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring for følgende arbeid.
- **Montering av AMS måler i 2018.**
- **Retting av avvik registrert av elkontroll utført av Lyse i 2020.**
- **Utbedring av joringsfeil i 2025.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. 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 Det er løse ledninger på kaldloft og en skadet utelampe.

På grunn av anleggets alder, registrerte avvik, anbefales det å få utført en kontroll 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.**

Tilstandsrapport



Oversiktspåse av sikringsskap.



Skadet utelampe.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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. Det er etablert fuktsikring (grunnmursplast) av grunnmuren ved garasje og arbeidsrom.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Fuktinntrengning i arbeidsrommet tyder på at dreneringen er mangelfull eller har svært begrenset effekt. Saltutslag på grunnmur er også indikasjon på sviktende eller manglende drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det er montert grunnmursplast/fuktsikring på grunnmuren. Hvis grunnmursplast mangler, må dette etableres sammen med klemlist, da manglende fuktsikring kan føre til fuktinntrengning i underetasjen.

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.

På grunn av fuktinntrengning i arbeidsrommet må det dreneres på nytt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Råteskadet vegg i arbeidsrom.



Saltutslag på grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss i både innvendig og utvendig på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss og sprekker kan medføre vanninntrenging i muren, som igjen kan føre til frostskafer i muren vinterstid og gi større skader i murpussen. Riss og sprekker bør derfor utbedres med reparasjonsmørtel og følges opp med jevnlig kontroll for eventuelle endringer over tid.



Riss på innvendig grunnmur.



Riss på utvendig grunnmur.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et skrående terreng med flatt terreng på nordsiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng på sørsiden av boligen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fallforholdene rundt boligen må utbedres slik at overvann ikke ledes mot grunnmur. Det anbefales et fall på minimum 1:50 de første 3 meterne ut fra bygningen. Alternativt kan det etableres avskjæringsgrøfter for å redusere fuktbelastningen på grunnmur og kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Bildet viser terreng med fall mot bolig.

TE 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL) fra 2002.
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2002

Kilde: Faktura e.l

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling fra 2014, og målingene ligger under grenseverdiene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverkshøyden på innvendige trapper bør økes til dagens krav på 90 cm for å øke tryggheten.



Manglende håndløper på vegg.

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

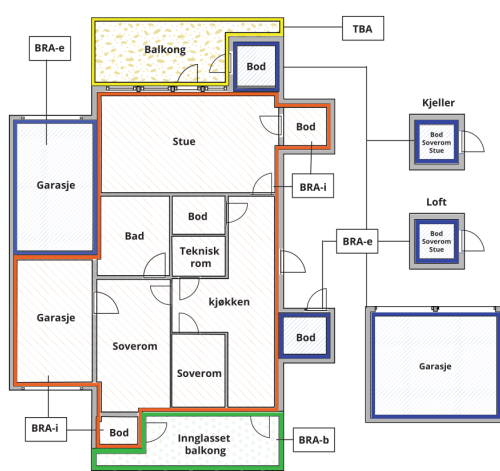
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 avviki 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 byggteknisk 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

Haugtussavegen 7 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 233
1121 TIME

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	147			147			147
1. etasje	85			85	51	2	87
SUM	232				51	2	234
SUM BRA	232						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, entré, kjellerstue, vaskerom, lagerrom, garasje, arbeidsrom		
1. etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, gang, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Endringer som er utført på boligen i forhold til godkjente byggemeldte tegninger som er søknadspliktige tiltak:

- Vegg mellom rom betegnet som brensel og vaskerom er i dag fjernet, og hele området brukes i dag som vaskerom.
- Arbeidsrom til garasjen er utvidet mot øst i forhold til byggemeldte tegninger.
- To vinduer som er inntegnet i garasjen er fjernet.
- Det er satt inn et ekstra vindu i fasade mot øst i 1. etasje.
- Det er satt inn en balkongdør i fasade mot sør.
- Det er bygget et takoverbygg på fasade mot sør.

Endringene innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, samt fasadeendringer og tilbygg, og er derfor søknadspliktige tiltak.

Endringer som ikke er søknadspliktige:

- Vegg mellom tekjøkken og soverom i underetasjen er fjernet, og hele området brukes i dag som kjellerstue.
- Bod i lagerrom er fjernet, og hele området brukes i dag som lagerrom.
- Vegg mellom soverom i 1. etasje er fjernet, og hele området brukes i dag som ett soverom.
- Vegg mellom stue og stue er fjernet, og hele området brukes i dag som stue.
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Endringene innebærer endringer av ikke-bærende konstruksjoner samt bruksendring av rom innenfor samme brukskategori, og er derfor ikke søknadspliktige tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er utbedret en joringsfeil på det elektriske anlegget i 2025.
Service på varmepumpen er utført i 2024.
Faktura foreligger som dokumentasjon.

Haugtussavegen 7 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 233
1121 TIME

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Pål Sveta	Takstingeniør
	Sissel Lindheim Tjøstheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	2	233		0	782.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Haugtussavegen 7

Hjemmelshaver

Tjøstheim Sissel Lindheim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Bryne 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 ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Vedlegg: Takstrapport

Haugtussavegen 7, 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 233
1121 TIME

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.03.2026		Gjennomgått		Ja
Egenerklæringsskjema	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	10.03.2026	Informasjon fra eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 alder, 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.

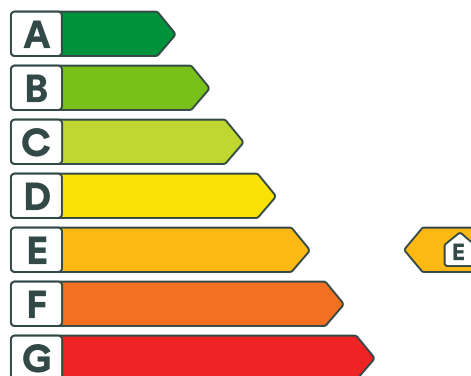
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.



Adresse Haugtussavegen 7, 4344 BRYNE	
Dato for energimerking 12.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-269896
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 171773814
Gårdsnummer 2	Bruksnummer 233
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggear 1960	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 232,0 m²	Oppvarmet bruksareal 164,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
279,91 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
252,77 kWh/m²

Totalt levert pr. år
41 454 kWh



Haugtussavegen 7, 4344 BRYNE



Detaljering

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



Haugtussavegen 7, 4344 BRYNE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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. Monter 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: 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. Kjøøl- 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 varmelementer 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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.

Vedlegg: Takstrappport

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 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 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.

Vedlegg: Takstrapport

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



For matrikkelenhet:

Kommune: 1121 - TIME
 Gårdsnummer: 2
 Bruksnummer: 233

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.03.2026 kl. 11:56
 Produsert av: Kristin Torsen - 1121 Time
 Attestert av: Time kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «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 matrikelbrevet

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/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: T.4
 Etableringsdato: 11.04.1958
 Skyld: 99,01
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 2 / 233	782,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		210268	TJØSTHEIM SISSEL LINDHEIM		Haugtussavegen 7 4344 BRYNE	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		210268	TJØSTHEIM SISSEL LINDHEIM		Haugtussavegen 7 4344 BRYNE	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6515269	306449		782,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Endre egenskap			01.01.1980					1121nye		24.09.2018
Feilretting					Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
Feilføring					Avgiver	1121 - 2/233				0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
--	---	--------	------------	-------------	----------------------------------

Skylddeling	11.04.1958				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1121 - 2/20	0	
		Mottaker	1121 - 2/233	0	

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adresstilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Haugtussavegen	5900	7		Grunnkrets:	0201 Bryne aust	
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets:	1 Bryne	
			6515275	306448	Kirkesokn:	06030602 Bryne	
					Postnr.område:	4344 BRYNE	
					Tettsted:	4591 Bryne	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Bygningsnr:	171 773 814	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6515275 Øst: 306448	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							
Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
5900 Haugtussavegen 7	H0101	Bolig	0	0		0	0
							Matrikkelenhet
							2/233

04.03.2026 11:56

Matrikkelbrev for 1121 - 2 / 233

Side 3 av 7

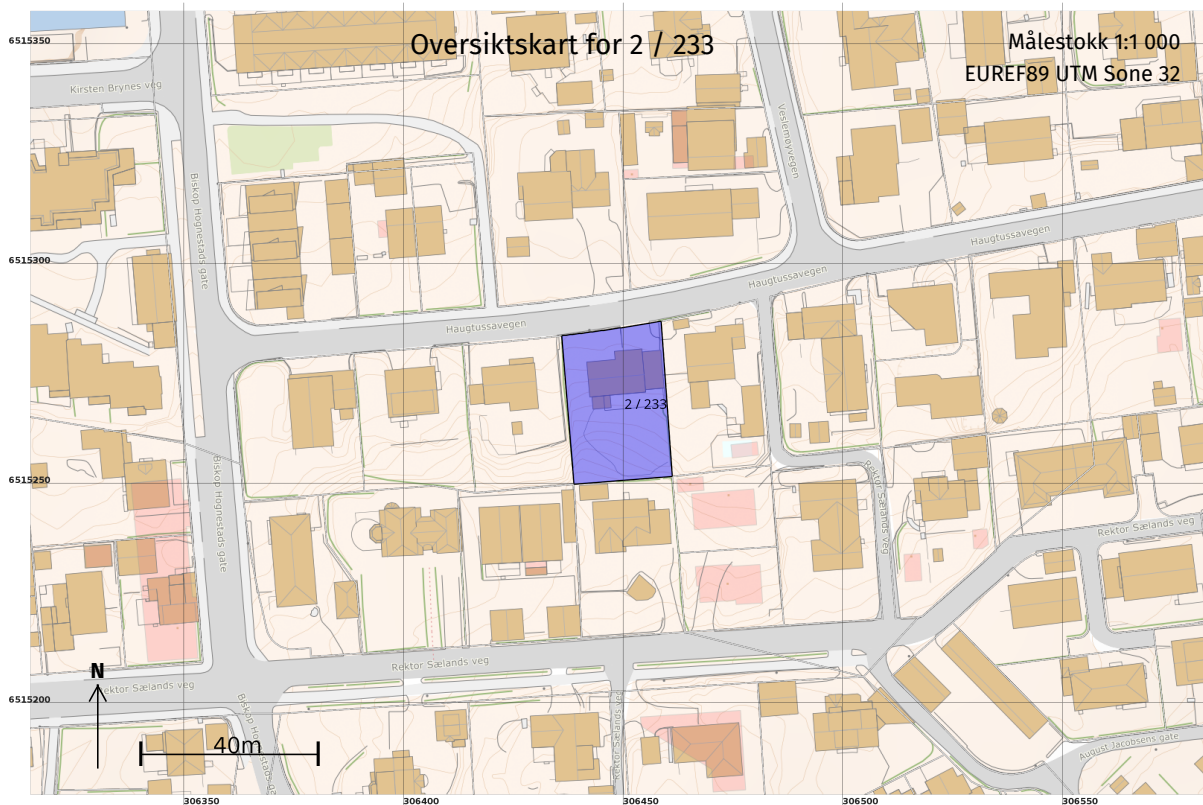
Bygningsnr:	171 773 814	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	56	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6515275 Øst: 306448	Bruksareal totalt:	56	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							
Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	56	0	56	0	0	0
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
5900 Haugtussavegen 7		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0
							Matrikkelenhet
							2/233
Kontaktpersoner							
Rolle	Føds.data/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse			
Tiltakshaver		TØRESBY ARNFINN					

04.03.2026 11:56

Matrikkelbrev for 1121 - 2 / 233

Side 4 av 7

Vedlegg: Kommunalinformasjon



04.03.2026 11:56

Matrikkelbrev for 1121 - 2 / 233

Side 5 av 7



04.03.2026 11:56

Matrikkelbrev for 1121 - 2 / 233

Side 6 av 7

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 782,4

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6515269 Øst: 306449

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6515250,62	306438,72	33,90	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	6515284,40	306435,91	22,91	Geometrisk hjelpепunkt	10 Terrengmålt	13	-379,00
3	6515287,72	306458,57	35,37	Geometrisk hjelpепunkt	10 Terrengmålt	13	
4	6515252,44	306461,13	22,48	Ukjent	10 Terrengmålt	13	

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

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

198

FORSLAG TIL REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRADA LANGS ARNE GARBORGS VEG FRA JERNBANEN TIL KONG HAAKONS VEG.

BUSTADOMRADA

- § 1. Tomtene skal nyttast til bustadformål. Bygningsrådet kan i særlege høve, og dersom det ikkje fører til vesentlege ulemper for omkringliggende bustader, godkjenna mindre verksemdar knytta til bustadene.
- § 2. Kor ikkje anna framgår av plankartet kan bygningane oppførast i 2 etasjar. Gesimshøgda skal ikkje overstige 4 m for 1 etasjars og 6 m for 2 etasjars bygning. Gesimshøgda skal målast frå planert terreny til skjering mellom takflate og veggflate.
- § 3. Den enkelte tomt kan utbyggast med inntil 1/4 av sitt nettoareal. Garasje kjem i tillegg.
- § 4. Det kan i området oppførast einbustad, tomannsbustad eller opp til 4 mindre husvære i same bygg.
- § 5. Bygningsrådet kan i særlege tilfeller fastlegge eigne byggehøgder, takformer og møneretning for enkeltbygningar eller for husgrupper som høyrer naturleg saman.
- § 6. Det skal tilretteleggast 2 biloppstillingsplassar pr. husvære på eiga tomt. Utkjøring frå garasje og biloppstillingsplass skal utformast slik at det gir tilfredsstillande oversikt. Felles garasjeanlegg og biloppstillingsplassar for fleire tomter kan tillatast etter plan godkjend av bygningsrådet.
- § 7. Bygningsrådet skal ved deling av bustadeigedom krevja at det blir avsett trafikktrygg felles leikeplass for to eller fleire eigedommar. Leikeplassen skal opparbeidast samtidig med bustaden.

OMRADA FOR OFFENTLEG FORMÅL

- § 8. Bygningane kan oppførast i inntil 4 etasjar.
- § 9. Før bygningsrådet godkjenner bygging av enkeltbygg skal det føreliggja godkjend busetnadsplan for området som viser korleis bygget inngår i samla utbygging.
- § 10. Som del av byggemelding for enkeltprosjekt kan bygningsrådet krevja framlagt opparbeidingsplan for uteareala. Rådet kan og krevja at opparbeiding skal gjennomførast som del av byggeprosjektet og ferdigstillast saman med det.
- § 11. Uteareala skal gis ei tiltalende utforming. Materialbruk og utforming av støttemur o.l. skal godkjennast av bygningsrådet. Utandørs lagring er ikkje tillatt.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

FRIOMRADA

- § 12. Friområda kan nyttast til rekreasjon, leik, idrett, turvegar o.l. Bygningsrådet kan godkjenna bygningar i friområda dersom dei har direkte tilknytning til desse formåla.

SPECIALOMRÅDET: LANDSKAPSVERN MED FUGLELIVSFREDING.

- § 13. For området gjeld "Vernereglar for søndre Frøylandsvatn landskapsvern- og fuglefredingsområde i Time kommune, Rogaland fylke". Vernereglane følger som vedlegg til reguleringsplan med føresegner. Tiltak innafor spesialområdet må ikkje strida mot reglane.

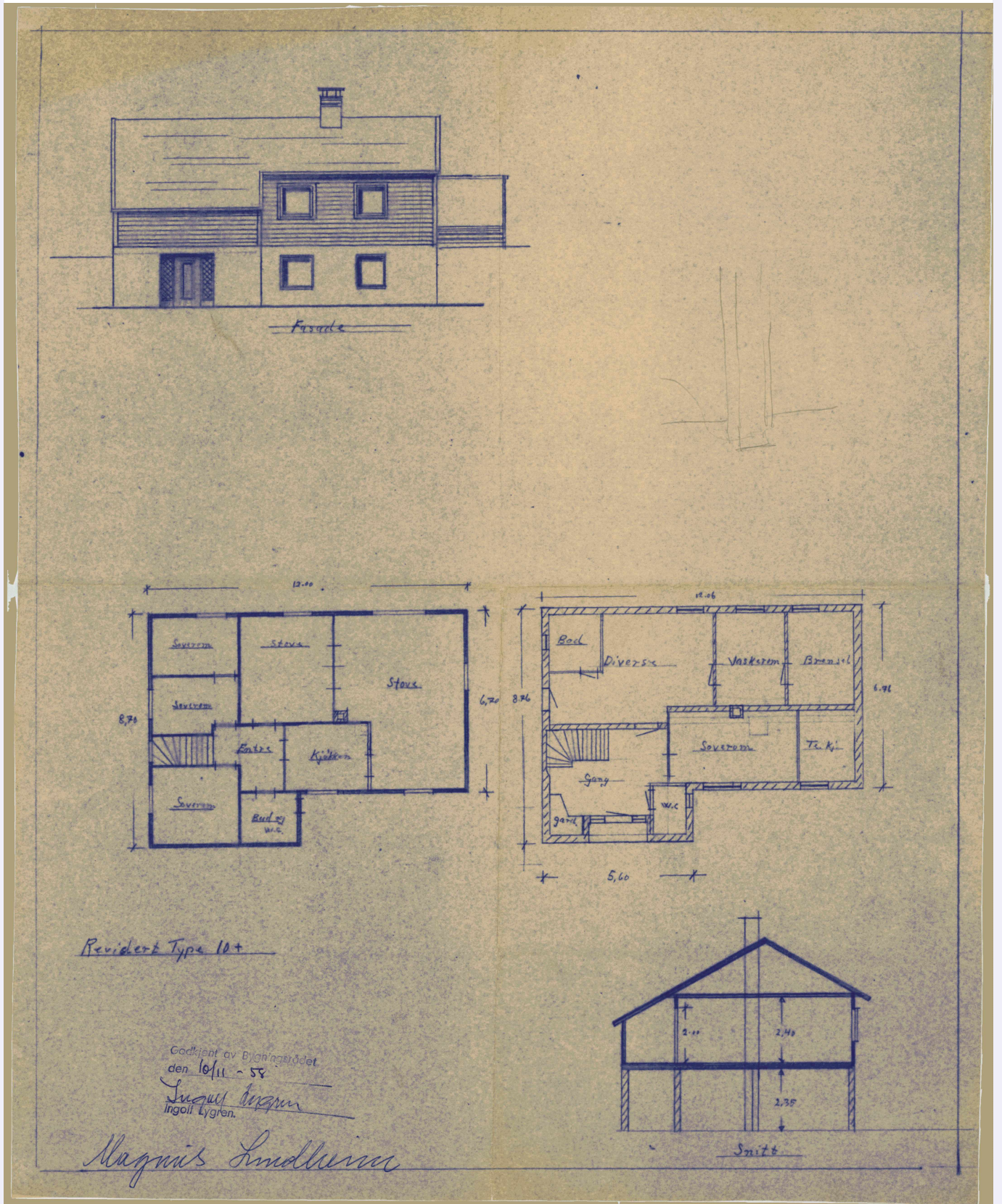
FELLESREGLAR

- § 14. Verdefulle steingardar og vegetasjon skal vernast. Særleg verdefulle tre er avmerka på plankartet. Desse kan ikkje fjernast utan godkjenning av bygningsrådet. Rådet kan stilla vilkår for slik godkjenning, f.eks. nyplanting.
- § 15. Kor det ikkje framgår av plankartet er byggegrense mot kommunal veg 4 m. Bygningsrådet kan etter nærare vurdering fastlegga andre grenser.
- § 16. Det er ikkje tillatt med andre avkjøringar til Arne Garborgs veg enn dei som framgår av planen.
- § 17. Frådeling og nybygg kan bare godkjennast med utkjøring på riksvegen i samsvar med planen. Bygningsrådet kan setja som krav for frådeling/byggemelding at også eksisterande bygningar/verksemd blir knyta til godkjend avkjøring. Ved større byggearbeid kan bygningsrådet krevja at enkeltutkjøringar til Arne Garborgs veg blir stengde, og at ein eller fleire eigedommar får fellesutkjøring til tilliggande bustadgater.
- § 18. I området mellom frisiktlinjer og vegkant skal det vera fri sikt i ei høgd av 0,5 m over dei tilgrensande vegars plan.
- § 19. Det er ikkje tillatt ved private servituttar å etablere forhold som strider mot desse reguleringsføresegnene.
- § 20. Unntak frå desse føresegnene kan, kor særlege grunnar talar for det, tillast av bygningsrådet innafor rammen av bygningslova og bygningsvedtektene for Time kommune.

Time kommune, teknisk etat 15.07.88

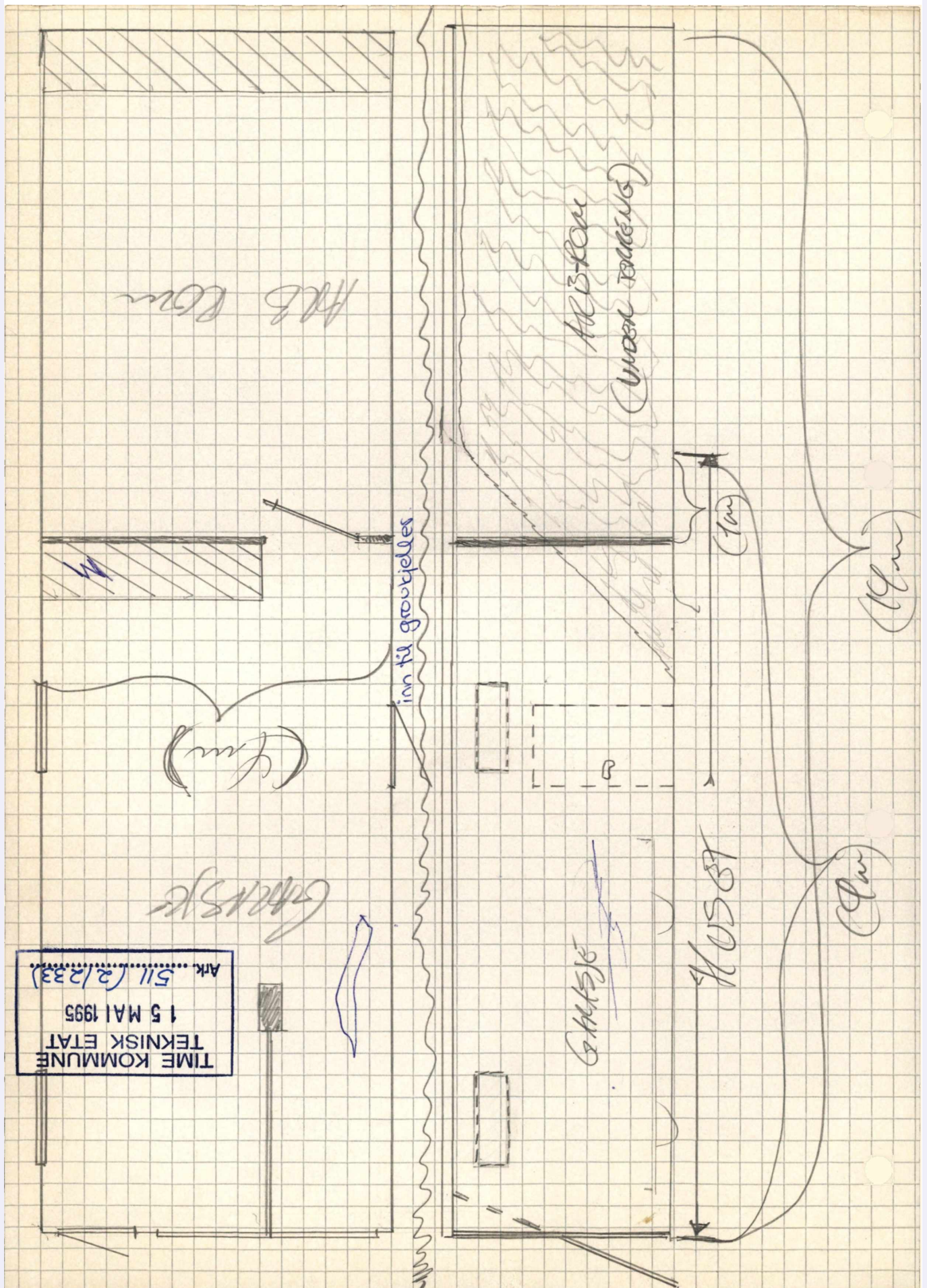
korrigert 20.02.89

Vedlegg: Kommunalinformasjon



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Notater

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



+ (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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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.

Oppdragsnr: 2403260037 / Gro Anita Nøkland, tlf. 90014328

Haugtussavegen 7, 4344 Bryne

Gnr. 2, bnr. 233 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: _____

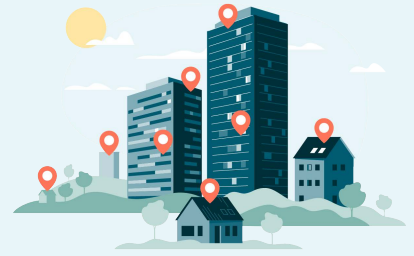
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2403260037
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.03.2026

Gro Anita Nøkland
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Jærmegleren Bryne
Postboks 334, 4349 BRYNE

eiendomsmegler1.no