



Velkommen til

Stemmen 9
4346 Bryne

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Stemmen 9
4346 Bryne

Enebolig med fin opparbeidet tomt på 893m² | Barnevennlig beliggenhet

Velkommen til Stemmen 9. Kjekk enebolig med romslig og fin tomt.

Eiendommen har en barnevennlig beliggenhet i et rolig og etablert nabolag på Håland, like utenfor Bryne sentrum. Her bor du med kort gangavstand til flotte turområder og lysløype ved Eivindholstjørn. Stuen har store vindusflater og karnapp som gir rommet rikelig med naturlig lys. Pågående arbeid i gaten med oppgradering av vann- og avløpssystem, asfaltering avventes.

Høydepunkter:
- Fin opparbeidet tomt på 893m²
- Skjermet og fin hage med gode solforhold
- Vedovn og varmepumpe
- Bad pusset opp i 2019
- Innglasset terrasse på 14 m²
- Kjøkken påkostet i 2021 med nye fronter og benkeplate
- Egen inngang til underetasjen

Velkommen til en hyggelig visning visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 990 000
Omkostninger*	kr	126 090
Totalpris inkl. omk.	kr	5 116 090
BRA/BRA-I		216/171 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 893 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1971
Energimerking		D

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!



Leon Høyland
Eiendomsmegler MNEF

954 99 451
leon.hoyland@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 990 000**
Omkostninger*	kr	**126 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 116 090**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 125 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 126 090

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 12 025 pr. år for 2026
De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, renovasjon og feiing.

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. 10, bnr. 192 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 171 m2
BRA-e: 31 m2
BRA-b: 14 m2
BRA total: 216 m2

Kjeller
BRA-i: 79 m2.

1. etasje
BRA-i: 92 m2.
BRA-e: 31 m2.
BRA-b: 14 m2.
TBA: 29 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Carport
Carporter er åpne arealer som ikke har måleverdig bruksareal som rom/etasje.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
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
Parkering i garasje, carport og på eget gårdsrom.

Tomt
Tomteareal er 893 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, hekk, prydbusker, frukttrær, diverse beplantning og dyrkingskasser. Gårdsrom og adkomst er opparbeidet med belegningsstein, og terreng inntil grunnmur er opparbeidet med singel, belegningsstein og plen.

Byggeår
Ca. 1971

Innhold
Enebolig over to plan som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Vindfang, gang, tre soverom, bad, stue, kjøkken og bod.
1. etasje BRA-e: Vedbod og garasje på 31 m².
Kjeller BRA-i: Gang/hobbyrom, gang, kjellerinngang, gang/bod, matbod, kjølerom, hobbyrom, rom innredet som soverom, lagerrom, vaskerom, toalettrom og teknisk rom.

I tillegg er det oppført en carport på eiendommen.
Innglasset terrasse på 14 m² med adkomst fra stuen, samt terrasse på 29 m².

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. Det er påbygget et karnapp på

kjøkkenet, og ut fra tegningene ser det ut som garasjen har blitt bygget litt større. I kjelleren er soverom godkjent som diverse, teknisk rom godkjent som gang og lagerrom godkjent som del av vaskerom. I 1. etasje er bod godkjent som toalettrom, og tilbygget vedbod fremkommer ikke på tegningene. Kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Antar at hagestuen, på grunn av størrelse og plassering, er dette unntatt søknadsplikt, men det skal likevel meldes til kommunen.

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, ileggelse 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. Arealet i kjelleren er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Standard
Enebolig oppført i 1971 over to plan med kjeller og 1. etasje. Boligen har gjennomgått løpende oppgraderinger som nytt tak i 2013, renovert bad i 2019, fornyet kjøkkeninnredning i 2021 samt etablering av innglasset terrasse i 2017. Kjelleretasjen har et generelt oppgraderingsbehov.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2 | Det er registrert vinduer med råteskade. Dette gjelder vinduer mot øst fra 2015 på kjøkken og stue i 1.etg. Vindu på soverom i kjeller og eldre vinduer i yttervegg i innglasset terrasse.

- Utvendig - Ytterdører - 2 | Kjellerdør og garasjedør har råteskader.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er konstatert kritisk fuktinnhold i treverk ved hulltakinger. Ved hull i gang/hobbyrom var det også fuktig/våt forhudningspapp. I lagerrom er det råteskadet trepanel, men usikkert om dette stammer fra tiden rommet var i bruk som badstue. Det er benyttet dampsperre/plast i enkelte utforede vegger under terreng. Dampsperre er ikke lenger anbefalt i utforet kjellervegg med mer enn 50% utvendig tilfylling. Det er benyttet forhudningspapp/600 papp mellom grunnmur og utforet kjellervegg. Forhudningspapp er ikke lenger anbefalt i utforet kjellervegg. Det er registrert saltutslag på leca ved peis i gang/hobbyrom og på grunnmur. Dette skyldes fukt som transporteres gjennom mur. Når fukten fordamper fra overflaten blir salt liggende igjen. Dette medfører at maling etter hvert skaller av.

- Kjeller Vaskerom - Generell | Våtrommet mangler tettesjikt på gulv og på vegg ved servant, og tilfredsstiller derfor ikke dagens krav til våtrom. Grunnleggende egenskaper ved et våtrom etter dagens krav er ikke ivaretatt. Rommet har gammel elektrisk vifte. Det er mugg på vegg og takoverflater samt fuktutslag ved søk med fuktindikator på veggoverflate. Det er registrert gulvfliser med sprekker, bom og riss. Overflater og sanitærutstyr er ikke tilpasset dagens forventningskrav til vaskerom.

- Kjeller Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det er ikke etablert ventilasjon i rommet.

- Kjeller Kjølerom - Teknisk anlegg | Kjøleaggregat synes å være defekt. Det er opplyst at denne ikke har vært i bruk i selgers eie.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er symptom på svekkelser i takrennesystem ved at det er eller har vært drypplekkasjer.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Stedvis er det liten eller ingen åpning hvor tilluften til loftet slippes inn mellom takstoler i overgang vegg/tak. Det er heller ikke etablert luftespalte i takutstikk. Dampsperre/plastfolie har ikke damptett hvor det tidligere har vært kanalgjennomføring. Loftsluke med trapp er heller ikke damptett. Det er registrert symptomer på at mus/skadedyr har hatt tilhold i boligen på et tidspunkt. Det er registrert både ekskrementer, kadaver, giftposer og gift på tallerken. Det er registrert vepsebol på kaldt loft. Det ene er veldig stort.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | I hovedsak er kledning i god stand, men det er enkelte kledningsbord med råte. Det er påvist ingen eller liten tilluftsåpning opp bak kledning.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Isolerglassruter ved eldre vinduer er eldre enn 35 år. Eldre vinduer har derfor en redusert gjenværende brukstid. Tilstandsgrad settes ut ifra tabell C.8 i NS 3600.

- Utvendig - Ytterdører | Balkongdør har redusert gjenværende brukstid. Isolerglassrute er eldre enn 35 år. Tilstandsgrad settes ut ifra tabell C.8 i NS 3600. Pakninger er også slitte.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Terrassebordene har større senteravstand mellom bjelker/spikerslag enn anbefalt. Anbefalt senteravstand på 21x95 mm terrassebord er 40 cm. Det er også store nedbøyninger hvor blomsterkasser er plassert.

- Innvendig - Overflater | Det er registrert mugg på enkelte veggoverflater i kjeller.

- Innvendige dører | På enkelte dører tar dørblad borti dørkarm og/eller terskel.

- Andre innvendige forhold | Vindu på soverom i kjeller har for liten effektiv åpning til å være godkjent rømningsvindu etter dagens krav. Soverom i kjeller har avvik fra krav til dagslys i rom for varig opphold.

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Fuktmålingen er noe høy.

- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er vindu med uegnede materialer i våtsonen.

- 1. Etasje Bad - Overflater gulv | I nedsenket dusjsone er fallet noe mindre enn 10 mm/m. Fallet varierer mellom 7 mm/m til 5 mm/m. 7 mm/m er minste akseptable toleranse på et prosjektert 1/100 fallforhold. I tillegg er det en svank i målelengden som gjør at noe vann blir liggende igjen etter dusjing.

- Kjeller Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Det er mugg på veggoverflate og overflater er generelt modne for modernisering.

- Kjeller Toalettrom - Sanitærutstyr | Det er litt lyd i toalettet når det tappes inn vann.

- Kjeller Kjølerom - Overflater og konstruksjon | Rommet er ikke bygget etter anbefalt metode.

Det er litt høy fuktmåling i undergulv. Det er opplyst at det er lenge siden rommet har vært i bruk som kjølerom. Mest sannsynlig har fuktmålingen derfor årsak i kapillært fuktoppsug fra grunnen.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | Vannrør av eldre kobber har passert 33 år og har dermed en redusert gjenværende brukstid. Tilstandsgrad settes ut ifra tabell C.5 i NS 3600.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør | Avløpsrør av ABS plastrør og eldre støpejernsrør har passert 33 år og har dermed redusert gjenværende brukstid. Tilstandsgrad settes ut ifra tabell C.5 i NS 3600.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er 20 år.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Dreneringen er ikke dokumentert skiftet, eller har høy alder og derfor redusert eller usikker gjenværende brukstid. Det er forhøyet fuktnivå i utforet kjellervegg.

- Tomteforhold - Terrengforhold | Det er flatt terreng ved deler av grunnmur.

Helse, miljø og sikkerhet

- Utstyr på tak: Det er manglende sikring mot snøras fra tak.

- Radon: Det er ikke utført måling av radon i boligen og/eller det er ikke etablert radonsperre i boligen.

- Rom under terreng: Det er benyttet brennbar isolasjon (isopor) som overflate i kjølerom og matbod uten at det er tildekket med ubrennbar plate.

- Innvendige trapper: Det er større åpninger enn 10 cm i rekkverk, manglende håndløper på begge sider av trappeløp, og rekkverket er lavere enn dagens krav.

- Branntekniske forhold: Brannslukningsapparat er 10 år og må skiftes.

- Terrengforhold: Eiendommen ligger i et markert område i NVE sitt aktsomhetskart for flom.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Fin beliggenhet i rolig og etablert område på Håland, like utenfor sentrumskjernen på Bryne.

På Håland finner du Rema 1000 og apotek, samt Biltema, Bohus, Plantasjen, Coop Obs Bygg, Monter og Byggmax.

Håland er like ved det flotte turområde Eivindholstjørn med badeplass og lysløype. I

nærområdet finnes det mange muligheter for organiserte aktiviteter som: tennis, fotball, svømming, golfbane samt en rekke ulike lag og foreninger.

Kollektivtransport: Tog og buss.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig oppført på grunnmur av betongblokker pusset med murpuss, og med støpt gulv mot grunn. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende kledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Taket har saltakform oppført med takstoler av tre og er tekket med betongtakstein.

Carport:
Carport er oppført i trekonstruksjoner med pulttak tekket med asfalt shingelpapp.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger innflyttingsløyve datert 05.03.1971, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. 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.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Carport (byggeår 1999): Godkjente byggetegninger datert 04.03.1999 (sak D 050/99). Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.
- Tilbygg (innglasset terrasse, byggeår 2017): Rammetillatelse og igangsettingstillatelse datert 10.07.2017. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.
- Tilbygg (karnapp mot sør i 1. etasje, byggeår 2018): Igangsettingstillatelse datert 08.06.2018 samt byggetegninger datert 23.05.2018. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.

Det er oppført en tilbygget vedbod i tilknytning til boligen og carporten. Tilbygget fremgår ikke av mottatte godkjente byggetegninger, og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av tiltaket i mottatt dokumentasjon. Byggeår for tilbygget er ikke kjent.

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 vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe i stue. Vedovn i stue og åpen peis mellom gang/hobbyrom og hobbyrom. Gulvvarme på bad og på innglasset terrasse.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen 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 D.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

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.

Det er ikke etablert radonsperre i boligen, og det var ikke krav til radonforebyggende tiltak da boligen ble bygget.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende plan er reguleringsplan Plan 0027.01 Byggefeltet Auglend (plan-ID 0027.01), vedtatt 13.06.1973.

Eiendommen omfattes av kommuneplanen Time kommune – Trygg og framtidsretta (planperiode 2018–2030).

Kopi av kart, 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 768 493 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 073 971 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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 14 000 000, 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.

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. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

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
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Ketil Fuglestad
Brit Signe H. Fuglestad

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

1121/10/192:
01.09.1970 - Dokumentnr: 4561 - Bestemmelse om gjerde
DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT FRA KOMMUNEN

Skjøte fra Time kommune overdrar eiendommen med følgende rettigheter, plikter og bestemmelser:
- Gjerdeplikt: Kommunens gjerdeplikt som eier av hovedbruket overføres til tomtekjøperne. Kjøper overtar gjerdeplikten så langt eiendommen grenser mot naboeiendom, samt mot vei/gate dersom det kreves av det offentlige. Gjerdeplikt mot friareal eller lekeplass overtas i fellesskap eller alene der eiendommen grenser mot slikt areal. Reglene i gjerdeloven gjelder for naboforhold innenfor feltet.
- Veirettigheter: Kommunen har rett til vederlagsfritt å legge skjæring og fylling for vei inn på tomten.
- Trær og busker: Trær og busker må ikke plantes slik at de virker sjenerende eller skjemmende for vei eller nabo. Kommunen kan ved formannskapet kreve fjerning med 3 måneders varsel uten erstatning, eventuelt besørge arbeidet utført for eiers regning.
- Tilbakekjøpsrett og byggeplikt: Time kommune har rett til å kjøpe tomten tilbake dersom tomten ønskes solgt før det er oppført bolighus, eller dersom byggearbeid ikke er igangsatt senest 2 år fra datert kjøpekontrakt.
- Elektrisitet og telefon: Forsyning skal skje via kabel. Eier må tåle provisoriske stolper på eiendommen, og elverket har rett til å føre høyspentkabel over tomten ved behov. Telegrafverket har vederlagsfri rett til å legge kabel og eventuelt plassere fordeler på eiendommen. Kjøper plikter å dekke merutgifter ved kabellegging etter fastsatte satser.
- Vann- og kloakkledninger: Kommunen eller den ledningen fører frem til har vederlagsfri rett til tilsyn og vedlikehold av ledninger lagt over tomten. Eventuell skade skal erstattes.
- Stikkledninger: Kjøper har vedlikeholdsansvar for stikkledninger for vann og avløp frem til hovedledning.
- Prioritetsbestemmelse: Heftelsene vedrørende trær/busker, el/telefon og stikkledninger viker for prioritert byggelån opptatt i forbindelse med oppføring av bolighus på tomten.

11.03.1970 - Dokumentnr: 1308 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1121 GNR: 10 BNR: 109

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

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
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
Lysekroner i stue og garderobehylle i gang medfølger ikke.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,20% (forutsatt salgssum kr 5 000 000), kr 60 000
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke, kr 21 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Overtakelse, kr 2 800
Tilretteleggingshonorar + betalingsutsettelse, kr 19 900
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Tinglysing hjemmelserklæring, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 950
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 4 500

Totalt, kr 125 400,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Takst Faktum den 25.09.2026.

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.
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 bygningssakkyndig 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 eiendomsmegler eller en bygningssakyndig 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 avtalte 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 2 virkedager før overtakelsesdato. 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
Leon Høyland
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 954 99 451
E-post: leon.hoyland@em1sr.no

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

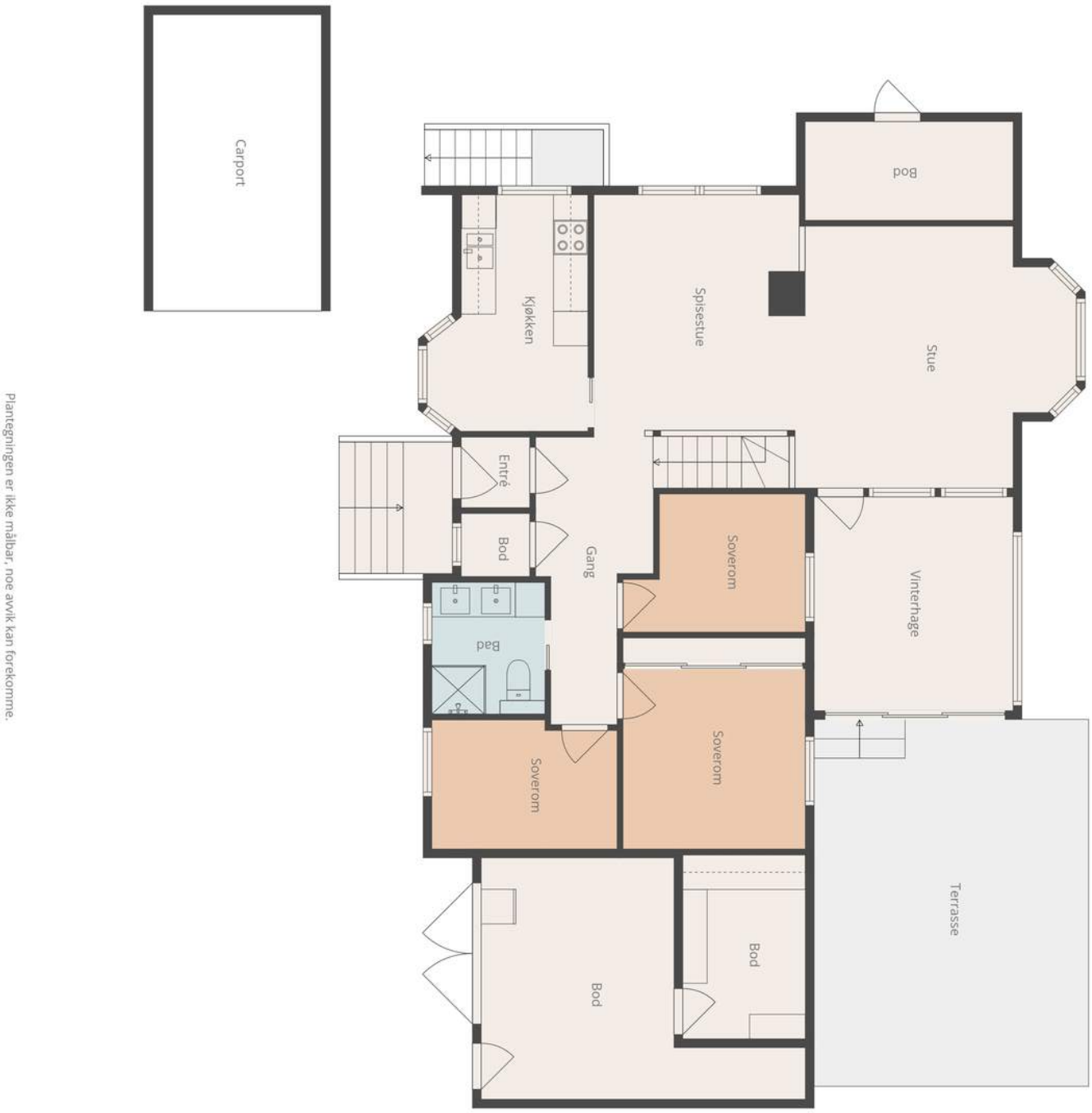
Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.











Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

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





















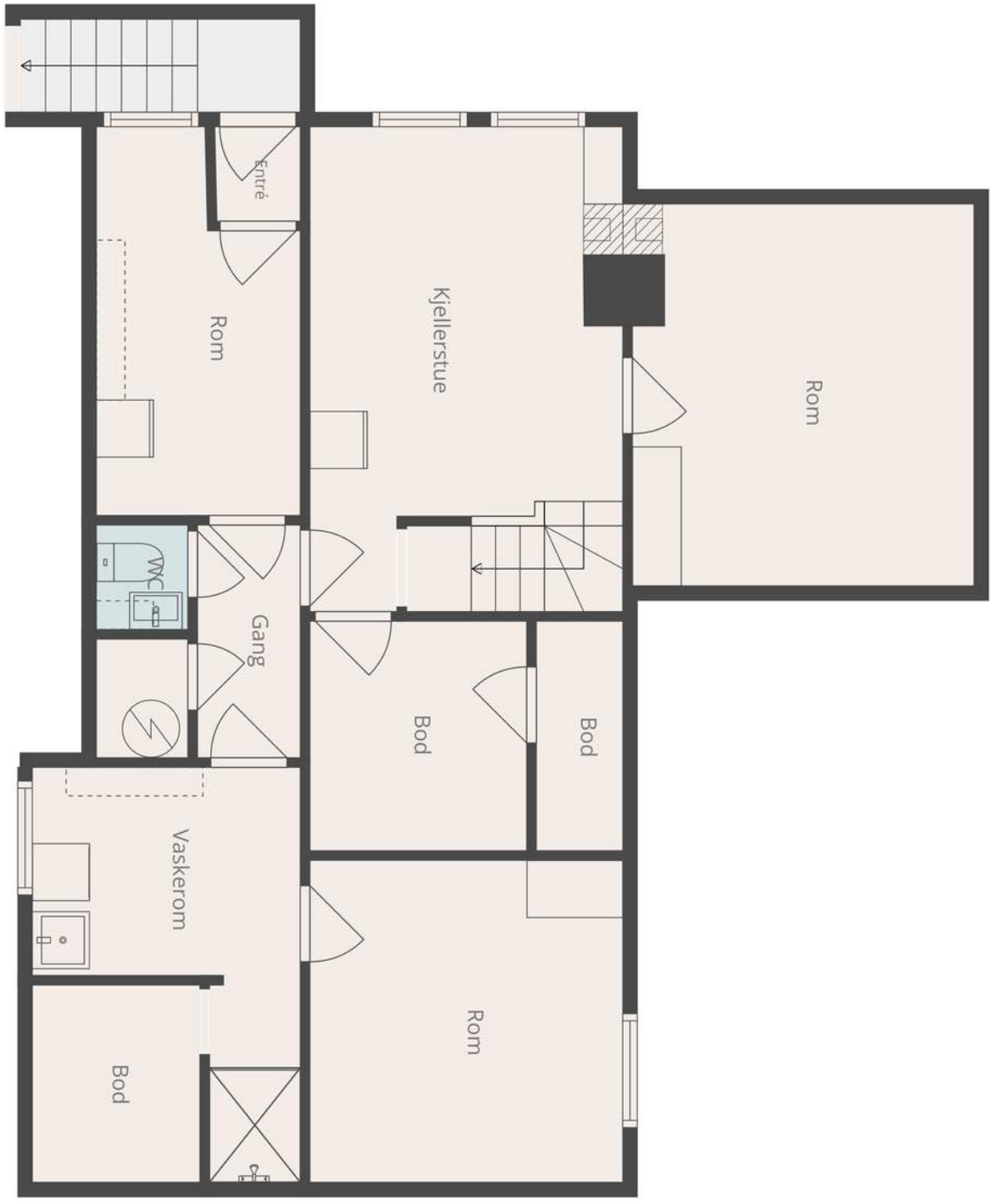












Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

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








10













STEMMEN 9

Nabolaget Elisberget/Stemmen - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Håland Linje 54	**3 min** 0.2 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	**22 min** 2 km
Stavanger Sola	**37 min**

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	**19 min** 1.7 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	**21 min** 1.9 km
Hognestad skule (1-7 kl.) 63 elever, 6 klasser	**3 min** 2.3 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	**8 min** 2.4 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	**9 min** 3.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	**19 min** 1.7 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	**10 min** 7.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

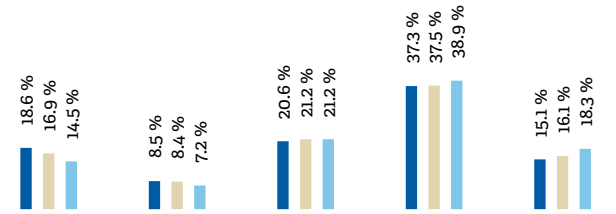
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Elisberget/Stemmen	1 398	531
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	**16 min** 1.4 km
Espira Ree barnehage (0-5 år) 89 barn	**16 min** 1.4 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 94 barn	**17 min** 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Håland	**3 min**
Kiwi Bryne Torg	**21 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

GATEPARKERING

Lett 90/100

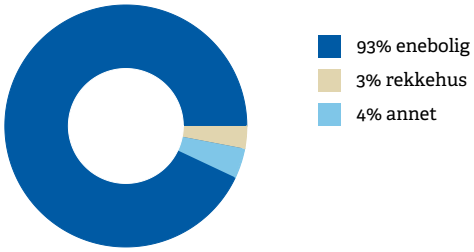
TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

SPORT

Auglend balløkke Ballspill	**6 min** 0.6 km
Jærhallen Fotball	**13 min** 1.2 km
CrossFit Thime	**15 min**
SATS Bryne	**16 min**

BOLIGMASSE



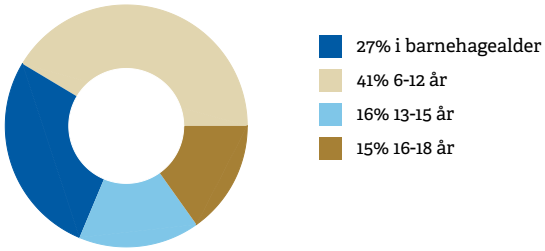
«Herlig plass å bo. En av de beste nabolagene på Bryne. Fint fellesskap, og fin beliggenhet»

Sitat fra en lokalkjent

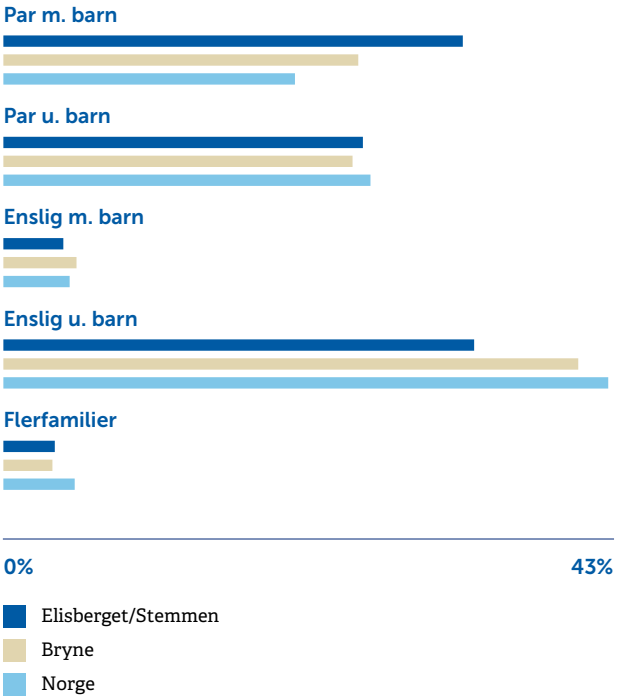
VARER/TJENESTER

Blå på Bryne	**22 min**
Håland Apotek	**3 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



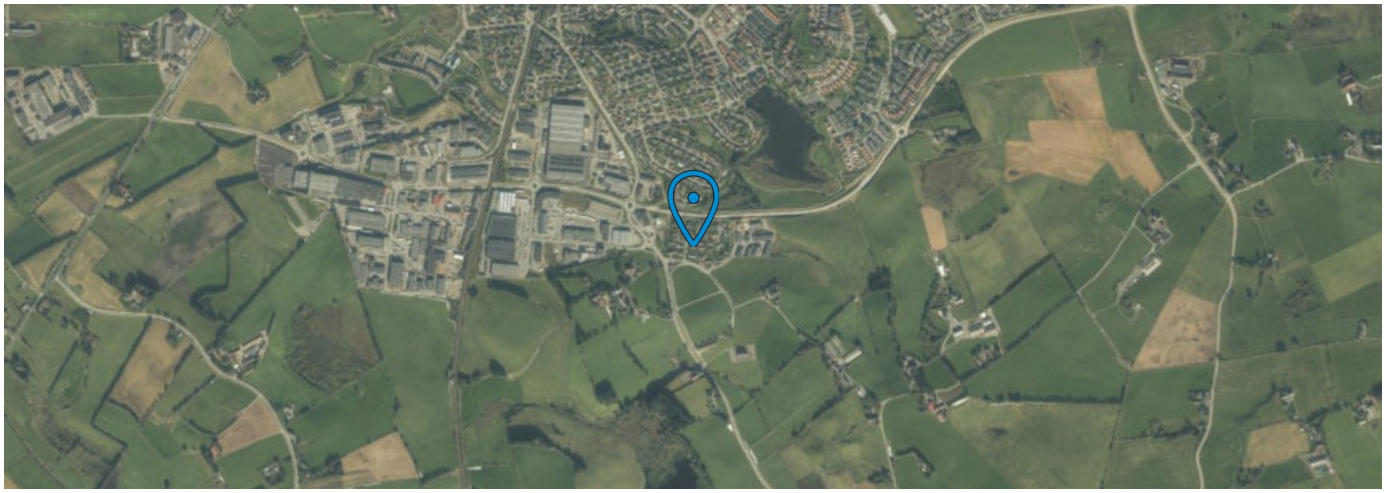
FAMILIESAMMENSETNING

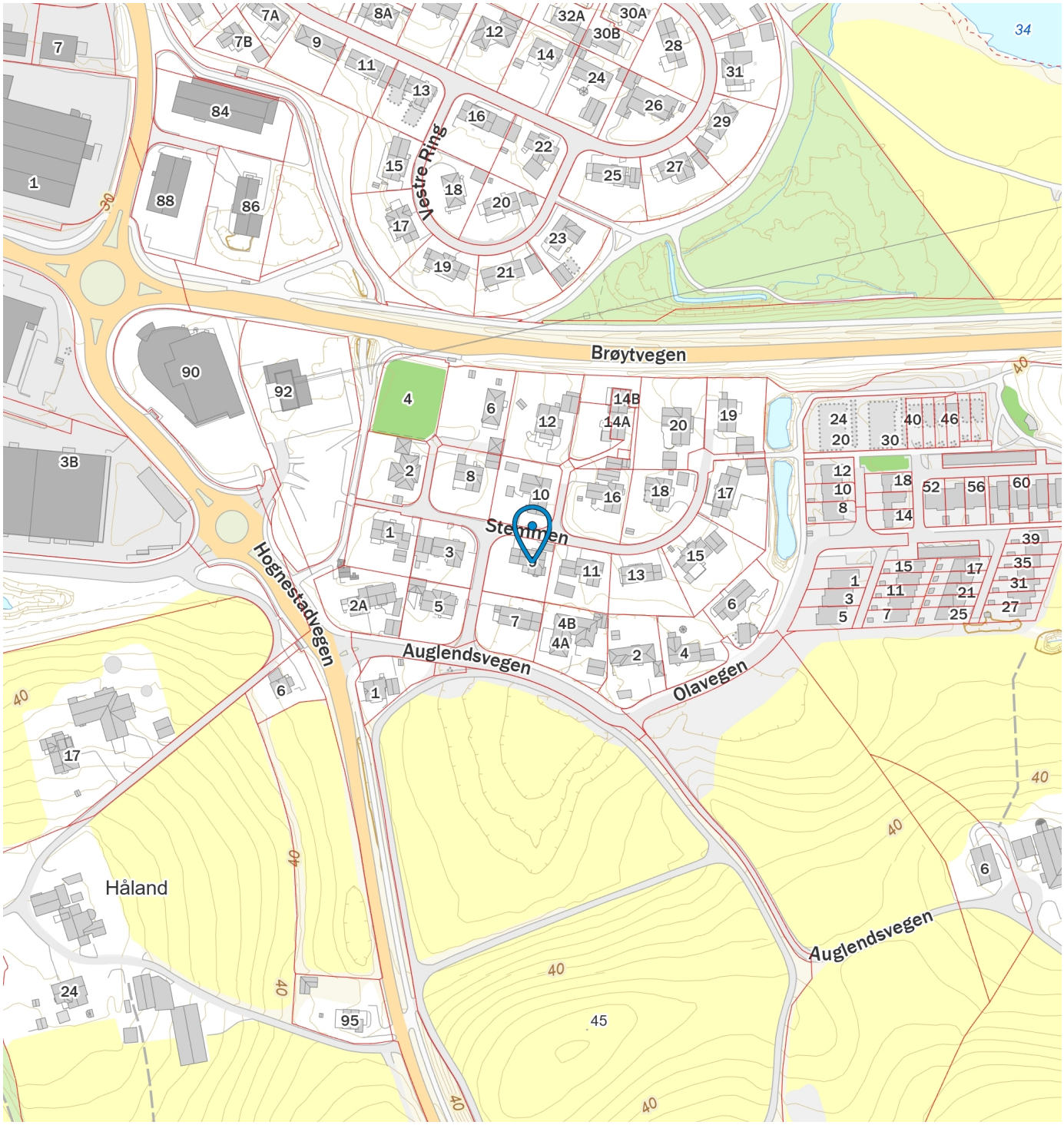


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

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 bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige 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

Fuglestad, Brit Signe Harbo
25.09.2026
Signed bankID

Fuglestad, Ketil
25.09.2026
Signed bankID

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

Brit Signe H. Fuglestad

Ketil Fuglestad

Boligen

Stemmen 9
4346 Bryne

1121-10/192/0/0

- Boligen ble kjøpt 2002
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?: 2019

Firmanavn: Mæland rør

Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av bad. OK bad stod som prosjektleiar. Skifta ut badekar med dusj. Gamal toalett omgjort til bod.

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

• **Ja**

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

Sjå boligmagasin der Mæland rør har lagt ut informasjonen

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

• **Ja**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Larvik snikkerfirma

Beskrivelse av arbeidet: Tok av gamle skifer. La på ny takstein, ny pipehatt, nye ventiler. I 2014 vart ytterdøra skifta og ny vindu skifta i stove (ikkje karnapp), kjøkken (ikkje karnapp), hovud soverom og kontor

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Bøcon A/S

Beskrivelse av arbeidet: Hagestove I 2018 vart det utbygg av karnapp i stova , ansvarleg snekker Harald Serigstad I 2021 vart vedbua renovert også ved snekker Harald Serigstad

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?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: AVE systemer
   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmepumpe.

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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Firmanavn: Larvik snekkermester
   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av pipe i forbindelse med nytt tak. I 2004 var også ovnen i stova skifta

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Johansen Eletrikse AS
Beskrivelse av arbeidet: Me har alltid benytta Johansen når me har bruk for elektriker. 2017 - hagestolen 2019 renovering av bad 2021 renovering av vedbu Diverse småreperasjonar

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Påbygg av vinterhage i 2017 og karnapp i 2018

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Teikningar sendt og godkjent av kommunen

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

• **Ja**

Ombygging av kjeller gjort av tidleg eigar

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen 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
Stemmen 9 , 4346 BRYNE
TIME kommune
gnr. 10, bnr. 192

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 25.09.2026 **Rapportdato:** 04.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21393-2465 **Referansenummer:** MF9979

Autorisert foretak: TAKST FAKTUM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Espen Knutsen

Medlem av Norsk takst

TAKST FAKTUM AS

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.

Takst Faktum AS

Takst Faktum AS utfører ulike takseringsoppdrag i Rogaland med hovedvekt på teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger. Vi har bakgrunn med fagbrev, mesterbrev og flere år som næringsdrivende innen tømrerfaget. Videre kursbasert takstutdanning innen tilstandsanalyse, verditaksering og skadetaksering, samt 2-årig formell fagskoleutdanning innen fordypningsområdet bygningssakkyndig for tilstandsanalyse. Takst Faktum AS er organisert i Norsk Takst. Vår takstmann er sertifisert av Norsk Takst, og er i tillegg sertifisert av Norsk Naturskadepool for taksering av naturskader. Vår takstmann er organisert i NITO.



Rapportansvarlig

Espen Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
espen@takstfaktum.no
412 93 576

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Beskrivelse av eiendommen

PARKERING
I carport og gårdsrom.

BYGGEMÅTE
Bygning er oppført på grunnmur av betongblokker som er pusset med murpuss.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Yttervegger er av lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel.
Tak har saltakform konstruert med takstoler av tre. Taket er tekket med betongtakstein.

OPPVARMING
Elektrisk
Vedovn
Åpen peis
Luft/luft varmepumpe

KONKLUSJON
Den vurderte boligen fremstår i normal stand for alderen. Det er foretatt enkelte oppgraderinger, blant annet utskifting av taktekking og undelagspapp, nytt bad og utskifting av hovedytterdør og enkelte vinduer. Kjeller er moden for oppussing. Det er enkelte tilstandsanmerkelser hvor det må påregnes utbedring. Registrerte avvik har i hovedsak årsak i normal elde, utførelse eller avvik fra referansenivå etter forskrift til avhendingsloven med henvisning til NS 3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig». 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: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking består av oljeimpregnerte trefiberplater og underlagspapp. Ved vedbod er det taktekking av asfalt shingelpapp.
Boligen har takrennesystem av plast.
Takkonstruksjon er av takstoler av tre. Boligen har kaldt loft over oppvarmet oppholdsrom.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende kledning.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdører er hovedytterdør av malt tre og HDF e.l. Kjellerdør, garasjedør og balkongdør er av malt og oljet tre.
Terrasse er av trekonstruksjoner med dekke av terrassebord.
Innglasset terrasse har vinylbelegg på gulv og varmekabler. Som taktekking er det kanalplater av plast. Vinduer og skyvedør er av metall med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utover våtrom og andre rom som er spesifisert i eget punkt er i grove trekk følgende:

KJELLER
Flis og vinylbelegg på gulv
Trepanel, finerpanel, lecablokker, isoporplater, betongblokker og murpuss på vegger.
Trepanel, isoporplater, finerpanel, strietapet og pappet i innvendige tak

1. ETASJE
Parkett, laminat og vinylbelegg på gulv
Tapet og malte finerplater på vegger
Malte takplater i innvendige tak

Boligen har støpt gulv mot grunn og etasjeskiller av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe med heldekkende pipebeslag utvendig. Det er åpen peis mellom gang/hobbyrom og hobbyrom. Det er installert vedovn i stue.
Boligen har malt trapp av tre med teppe i trinn.
Boligen har innerdører som er slette og profilerte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Rommet har murpuss, baderomsplater og trepanel på vegger. I tak er det trepanel og pappet tak.
Det er fliser på gulv med fall til eldre støpejernssluk. Det er ingen tettesjikt i våtsoner.
Det er vask og opplegg/plass for vaskemaskin. Videre er det tilrettelagt og opplegg for dusj.
Rommet har plass for tørking av klær.
Det er avtrekk via eldre elektrisk vifte.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Rommet har fliser på vegger og malte trefiberplater i tak.
Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Lekkasjesikring er ivaretatt med tilstrekkelig nivåforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dørterskel.
Rommet har plastsluk med slukrenne. Som tettesjikt er det smøremembran. Det er også registrert at det er benyttet membranplater på vegger.
Rommet har innredning med dobbel servant nedfelt i servantskap, høyveggskap, veggskap med speilfronter, vegghengt toalett som er lekkasjesikret med safetybag og dusjhjørne med glassdører.
Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og spalte over/under skyvedør for tilstrømming av tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har profilerte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask med benkebeslag. Det er fliser på vegg mellom benkeplate og veggskap.
Kjøkkenet har avtrekk fra ventilator.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › Kjeller › Toalettrom
Toalettrom har fliser på gulv, malt finerpanel på vegger og malt finerpanel og strietapet i tak.
Rommet er utstyrt med toalett, servant speil og skap med speilfront.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) › Kjeller › Kjølerom
Kjølerom har kjøleromsdører og overflater av isoporplater mellom stendere.
I kjølerom er det installert et kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør er av kobberrør og rør i rør plastrør opp til bad i 1.etg.
Fordelerskap for rør i rør er lokalisert i teknisk rom. Vanninntak med hovedstoppekran, reduksjonsventil, ekspansjonskar og vannmåler er lokalisert i dusj på vaskerom.
Synlige avløpsrør er av både nyere PP-plast og eldre ABS-plast. I tillegg er det støpejernssluk, og derfor sannsynlig at bunnledning er av eldre støpejernsrør.
Ventilasjonsløsning er naturlig tilluft via veggventiler og periodisk mekaniskstyrt avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.
Boligen har installert en 200 liters varmtvannstank.
Varmtvannstanken er lokalisert i teknisk rom.
Sikringsskap har jordfeilautomater og er lokalisert i vindfang.
Boligen har luft til luft varmepumpe i stue. Denne er datostemplet 2018.

TOMTEFORHOLD Gå til side

På bakgrunn av byggeår er drenering mest sannsynlig etablert med drenerende masser og overløpsrør av tegl eller betong i bunn, og grunnmur beskyttet med påsmurt bek (Goudron). Dette er ikke konstatert ettersom bygningsdelen er skjult.
Boligen er oppført på grunnmur av betongblokker som er pusset med murpuss.
Terreng inntil grunnmur er opparbeidet med singel, belegningsstein og plen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

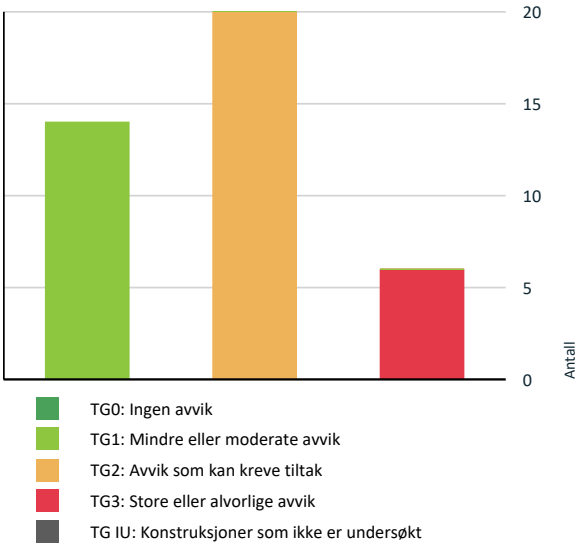
Soverom i kjeller er godkjent som diverse på byggegodkjente tegninger. Teknisk rom i kjeller er godkjent som gang på byggegodkjente tegninger. Lagerrom (tidligere badstue) er godkjent som del av vaskerom på byggegodkjente tegninger. Bod i 1.etg er godkjent som toalettrom på byggegodkjente tegninger. Hobbyrom står som ikke utgravd på byggegodkjente tegninger, og er opprinnelig godkjent som krypkjeller. Omdisponeringene er søknadspliktig bruksendringer som ikke er omsøkt. For at aktuelle rom skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fra hoveddel til tilleggsdel. Tilbygget vedbod viser ikke på tegninger. Denne kan være søknadspliktig, men ikke nødvendigvis. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen.

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

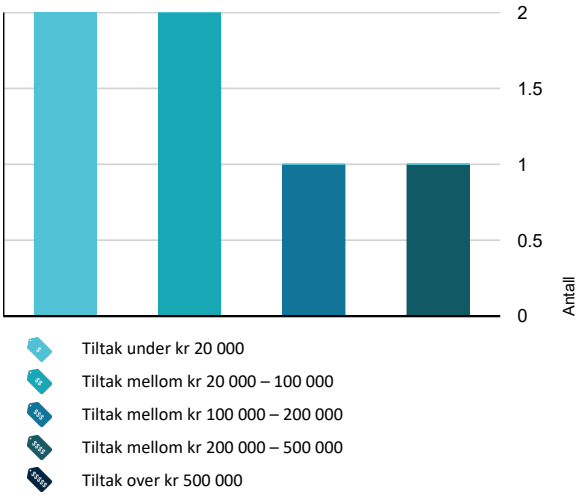
Sammendrag av boligens tilstand

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

Med avvik menes det at det er avvik fra referansenivå (TG-1 eller TG-0). Det betyr at avvik ikke nødvendigvis er et avvik ved byggeår, men en årsak til valgt tilstandsgrad. Dersom det er avdekket avvik ved bygningsdeler i denne rapporten vil avvikene være konkret spesifisert i vurderingen av de ulike bygningsdelene. Foran tekster i vurdering av avvik står et nummer. Dette nummeret har kun til hensikt å vise hvilke avvik, konsekvens og tiltak som hører sammen under den aktuelle vurderte bygningsdelen. Alle avvik som gir TG-2 eller TG-3 er i denne rapporten beskrevet med årsak, konsekvens og tiltak, i henhold til krav i forskrift til avhendingsloven. Forskrift til avhendingsloven setter krav til hvordan en tilstandsrapport skal utarbeides og hva som skal undersøkes. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Per dags dato er dette NS 3600:2025.

Rapporten må leses i sin helhet for tilstrekkelig informasjon om de vurderte bygningsdeler. Antall TG-2 og 3 forteller i liten grad nok til at det er mulig å få innsikt i boligens faktiske helhetstilstand. Tilstandsgrader forteller kun i hvilken grad funksjonen til den aktuelle bygningsdelen som blir vurdert er ivaretatt, og hvorvidt det er konstatert eller er symptomer på skader. Det kan også være flere avvik som gir en bestemt tilstandsgrad ved samme bygningsdel. Videre kan TG-2 være alt ifra kraftige symptomer på skader til beskjedne forhold som har liten konsekvens, men som er definert som et avvik i NS 3600, da det er forhold som er relevant for en potensiell kjøper å vite om.

Det er i utgangspunktet kun bygningsdeler som er omfattet av forskrift til avhendingsloven som kontrolleres. Enkelte åpenbare forhold kan likevel bli kommentert. Hvilke bygningsdeler som er omfattet av forskrift til avhendingsloven kan finnes ved å søke opp denne forskriften på lovdata.no.

Eventuelle hulltakinger/fuktmålinger som er foretatt på befaringsdagen er stikkprøvebasert. Resultat av fuktmålingen gir en indikasjon på sannsynlig tilstand i lukket konstruksjon. Det er imidlertid ingen garanti for at slik undersøkelse kan utelukke fukt og andre skjulte forhold i lukkede konstruksjoner.

Målinger av skjevheter på gulv på befaringsdagen er stikkprøvebasert ved punktvis måling, utført iht NS 3600. Presisjonsnivået på kontrollen er ikke tilsvarende som krav til utførelse ved måling etter toleranser iht NS 3420, som gjelder før overtakelse av nyoppførte boliger. Det kan derfor forekomme større skjevheter enn det som er målt ved befaringen dersom dette presisjonskontrolleres i ettertid av befaringen.

Eventuelle kostnadsestimat i rapporten er basert på en innledende vurdering før hele skadeomfanget er utredet og kjent. For mer nøyaktig kostnadsbilde anbefales det å innhente tilbud fra et kvalifisert byggefirma.

Eventuelle frittliggende tilleggsbygg slik som utvendige boder, garasje, uthus, naust og lignende er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Disse er kun arealmålt og beskrevet med byggemåte dersom slik beskrivelse vurderes å være hensiktsmessig. Åpenbare avvik som oppdages kan likevel bli bemerket.

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

Kontroll av eventuelle tegninger begrenser seg i hovedsak til vurdering av romfunksjoner på byggegodkjente plantegninger for selve boligen.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører - 2** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

AVVIK: Gå til side

5. Det er manglende sikring mot snøras fra tak.

KONSEKVENS:

5. Det er risiko for at snø kan falle ned og påføre skade på personer og/eller husdyr. I regionen vil det være fare for slike hendelser i sjeldne tilfeller.

AVVIK:

1. Det er ikke utført måling av radon i boligen og/eller det er ikke etablert radonsperre i boligen.

KONSEKVENS:

1. Det er en potensiell risiko for økte radonverdier i boligen. Radon er en naturlig forekommende edelgass som siver gjennom berggrunnen. For høye radonnivåer i boliger kan over tid utgjøre en helserisiko for mennesker, spesielt i kombinasjon med røyking. Forekomst av radon vil variere med de geografiske forholdene.

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ AVVIK:

4. Det er benyttet brennbar isolasjon (isopor) i som overflate i kjølerom og matbod uten at det er tildekket med ubrennbar plate. Dette var vanlig ved byggeår, men er ikke lenger tillatt.

KONSEKVENS:

4. Brennbar isolasjon kan føre til en eventuell brann utvikler seg raskere.

⚠ AVVIK:

1. Det er større åpninger enn 10 cm i rekkverk.

5. Det er ikke montert håndløpere på begge sider av trappeløp.

8. Rekkverk er lavere enn dagens krav.

KONSEKVENS:

1. Åpninger i rekkverk er såpass store at det er risiko for å falle gjennom åpninger i rekkverk.

5. Manglende håndløper medfører økt fare for fallulykker/redusert trygghetsopplevelse for bruker av trappen.

8. Lavere rekkverk enn dagens krav medfører økt fare for fallulykker/redusert trygghetsopplevelse.

⚠ 2. Brannslukningsapparat er 10 år. og må skiftes.

KONSEKVENS:

2. Det er økt risiko for at brannslukningsapparat ikke fungerer som det skal i en nødssituasjon.

⚠ AVVIK:

3.1. Eiendommen ligger i et markert område i NVE sitt aktsomhetskart for flom.

KONSEKVENS:

3.1. At eiendommen ligger innenfor markert aktsomhetsområde, medfører at området eiendommen ligger i vil måtte utredes grundigere ved søknad om bygningsmessige tiltak på eiendommen, eller at dokumentasjon/utredning knyttet til naturfare vil måtte ansvarsbelegges i en byggesak.

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeår er basert på datering av innflyttingsløyve

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking består av oljeimpregnerte trefiberplater og underlagspapp. Ved vedbod er det taktekking av asfalt shingelpapp.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring



Bildet viser oversikt over taktekking.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Boligen har takrennesystem av plast.

Vurdering av avvik:

• 2. Det er symptom på svekkelser i takrennesystem ved at det er eller har vært drypplekkasjer.

KONSEKVENS:

2. Det er risiko for pågående drypplekkasjer eller at drypplekkasjer kan forekomme i tiden som kommer. Drypplekkasjer øker vannbelastningen og faren for råteutvikling i treverk.

Konsekvens/tiltak
• 2. Det foretas partiell utbedringer av drypplekkasjer ved behov.



Bildet viser tegn på at det er eller har vært drypplekkasjer.

Utstyr på tak

Vurdering av avvik:
• AVVIK:

5. Det er manglende sikring mot snøras fra tak.

KONSEKVENS:

5. Det er risiko for at snø kan falle ned og påføre skade på personer og/eller husdyr. I regionen vil det være fare for slike hendelser i sjeldne tilfeller.

Konsekvens/tiltak
• 5. For å lukke avviket må snøfangere etableres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon er av takstoler av tre. Boligen har kaldt loft over oppvarmet oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

• 1.1. Stedvis er det liten eller ingen åpning hvor tilluften til loftet slippes inn mellom takstoler i overgang vegg/tak. Det er heller ikke etablert luftespalte i takutstikk.

3.1. Dampsperre/plastfolie har ikke damptett hvor det tidligere har vært kanalgjennomføring. Loftsluke med trapp er heller ikke damptett.

9. Det er registrert symptomer på at mus/skadedyr har hatt tilhold i boligen på et tidspunkt. Det er registrert både ekskrementer, kadaver, giftposer og gift på tallerken.

9.5. Det er registrert vepsebol på kaldt loft. Det ene er veldig stort.

KONSEKVENS:

1.1. Dersom kondens oppstår, vil svekket lufting medføre svak ventilering av fuktighet. Videre er det risiko for snøsmelting fra undersiden av snølag over taktekking, som kan fryse til is nede ved takfot og føre til ødeleggelser på takrenne og takutstikk. Hensikten ellers med luftesjikt er å sørge for at resterende byggfukt i treverk etter oppføring har uttørkingsmulighet.

3.1. Varm inneluft som inneholder fukt har mulighet for å komme ut på kaldt loft. På kald side av isolasjonen er det kaldere og luften vil kunne bli avkjølt mot kaldere flater og slippe vann i form av kondens. Kondensering kan over tid medføre mugg og andre fuktskader.

9. Skadedyr kan gnage på ledninger og forurense isolasjon med ekskrementer og lignende. Omfang av forurenset isolasjon i lukkede konstruksjoner kan potensielt være lik det som er synlig på kaldt loft.

9.5. I utgangspunktet skader ikke veps bygningen, men dersom bolet vokser seg stort, kan fuktighet fra bolet skade treverket. Videre har veps lett for å finne veien inn i oppholdsrom via sprekker og gjennomføringer. Det er generelt uønsket med veps inn i oppholdsrom, og stikk fra veps kan være farlig for personer med vepseallergi. Forlatte vepsebol kan fungere som mat og reir for andre skadedyr, som f.eks fleskeklanner, maur og midd. Disse kan senere trekke ned i oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak
• 1.1 Det settes inn lekter på høykant mellom raftepapp og sutak, slik at det blir en 5 cm spalte som slipper luft inn på kaldloftet. Videre bør det etableres luftespalte i takutstikk/gesimskasse.

3.1. Utettheter i dampsperre utbedres med egnet teip. Det bør også monteres en isolert og damptett loftsluke. Det kan ikke utelukkes at det er utettheter i dampsperre flere steder.

9. Loft etterses for musaktivitet og utbedringstiltak iverksettes ved behov. Det anbefales å gå over steder hvor skadedyr kan ha mulighet for å komme seg inn og gjøre tettetiltak. Det anbefales videre å fjerne gift, kadaver og rengjøre så godt det lar seg gjøre for ekskrementer.

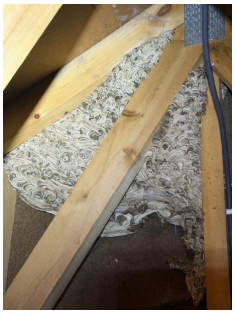
9.5. Vepsebol bør fjernes.



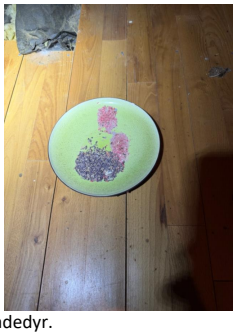
Bildet viser at det stedvis er liten eller ingen åpning hvor tilluften til loftet slippes inn mellom takstoler i overgang vegg/tak.



Bildet viser at dampsperre er utett ved ventil som ikke er i bruk.



Bildet viser stort vepsebol.



Bildet viser gift for skadedyr.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• 1.2. I hovedsak er kledning i god stand, men det er enkelte kledningsbord med råte.

7. Det er påvist ingen eller liten tilluftsåpning opp bak kledning.

KONSEKVENS:

1.2. Det er risiko for utvikling til større råteskader og økt fuktbelastning på bakenforliggende materialer og vindtetting.

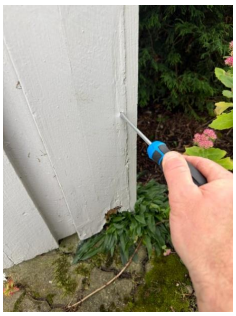
7. Liten eller ingen lufting opp bak kledning medfører at det ikke kommer tilstrekkelig med luft opp bak kledningen. Regnvann som trenger inn bak kledning vil ikke tørke effektivt opp og/eller dreneres effektivt ut. På sikt kan dette føre til utvikling av råteskader.

Konsekvens/tiltak
• 1.2. Kledningsbord med råte bør skiftes ut.

7. For å lukke avvik må klosse mellom overliggende kledningsbord og spikerslag fjernes. Samtidig bør det etableres annen musetetting som ikke stenger tilluften. Slike klosser var imidlertid vanlig i bruk ved byggeår, men bør være utført i noe tynnere material enn underliggende kledningsbord, samt med noe mer glippe på sidene.



Bildet viser råte på kledning ved garasje (tidligere port som nå fungerer som vegg).



Bildet viser råte på kledningsbord.



Bildet viser råte på kledningsbord.



Bildet viser klosse som sperrer for god tilluft opp bak kledning og drenering av eventuelt regnvann som trenger inn bak kledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. To vinduer i stue og på kjøkken er fra 2015. To soveromsvindu i 1.etg er fra 2018 og karnappvindu i stue er fra 2018. Vinduer i karnapp på kjøkken er fra 80-tallet og øvrige vinduer er eldre eller fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• 1. Isolerglassruter ved eldre vinduer er eldre enn 35 år. Eldre vinduer har derfor en redusert gjenværende brukstid. Tilstandsgrad settes ut ifra tabell C.8 i NS 3600.

KONSEKVENS:

1. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Vinduer har dermed en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• 1. Det anbefales å planlegge utskifting av eldre vinduer for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

Vurdering av avvik:

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

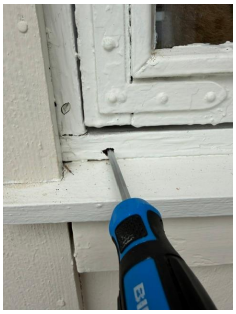
• 5. Det er registrert vinduer med råteskade. Dette gjelder vinduer mot øst fra 2015 på kjøkken og stue i 1.etg. Vindu på soverom i kjeller og eldre vinduer i yttervegg i innglasset terrasse.

KONSEKVENS:

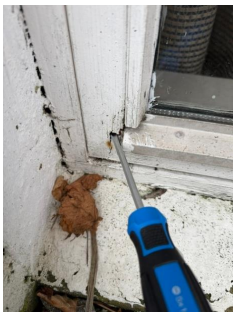
5. Vinduer med store råteskader har ikke nødvendige egenskaper ivaretatt. Det er økt risiko for vanninntrenging i veggkonstruksjonen, med unntak av de som nå er under tak i hagestue.

Konsekvens/tiltak
• 5. Aktuelle vinduer med råteskade skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser råteskade i vinduer i yttervegg i innglasset terrasse.



Bildet viser kjellervindu med råteskade.



Bildet viser råte (spesielt i bunnramme i lukkedel) på vinduer mot øst fra 2015.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører er hovedytterdør av malt tre og HDF e.l. Kjellerdør, garasjedør og balkongdør er av malt og oljet tre. Hovedytterdør er skiftet i 2014.

Vurdering av avvik:
• 2. Balkongdør har redusert gjenværende brukstid. Isolerglassrute er eldre enn 35 år. Tilstandsgrad settes ut ifra tabell C.8 i NS 3600. Pakninger er også slitte.

KONSEKVENS:

2. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Slitte pakninger medfører at trekk kan oppleves, avhengig av hvor tett innglasset terrasse er.

Konsekvens/tiltak
• 2. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Døren står nå under tak og fungerer som en skilledør mellom stue og innglasset terrasse.



Bildet viser slitte pakninger på balkongdør.

TG 3 Ytterdører - 2

Vurdering av avvik:
• 17. Kjellerdør og garasjedør har råteskader.

KONSEKVENS:

17. Råteskader i dør medfører funksjonssvikt. Dør fungerer, men har ikke nødvendige egenskaper ivaretatt. Det er økt risiko for vanninntrenging.

Konsekvens/tiltak
• 17. Aktuelle dører erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser kjellerdør med råteskade i karm og terskel nederst.

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport



Bildet viser garasjedør med råteskade i dørblad.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse er av trekonstruksjoner med dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

• 4. Terrassebordene har større senteravstand mellom bjelker/spikerslag enn anbefalt. Anbefalt senteravstand på 21x95 mm terrassebord er 40 cm. Det er også store nedbøyninger hvor blomsterkasser er plassert.

KONSEKVENS:

4. For stor senteravstand medfører stor svikt ved tråkk på enkeltbord. Etter hvert som terrassebord blir slitt er det økt risiko for brekkasje i terrassebord. Avviket er relativt vanlig.

Konsekvens/tiltak

• 4. For å lukke avviket må terrassebord skiftes ut med tykkere bord. Det vurderes ikke å være spesielt hensiktsmessig å gjøre tiltak før terrassebord skiftes ut ved en senere anledning.



Bildet viser store nedbøyninger hvor blomsterkasser er plassert.

TG 1 Innglasset terrasse

Beskrivelse

Innglasset terrasse har vinylbelegg på gulv og varmekabler. Som taktekking er det kanalplater av plast. Vinduer og skyvedør er av metall med 2-lags glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater utover våtrom og andre rom som er spesifisert i eget punkt er i grove trekk følgende:

KJELLER
Flis og vinylbelegg på gulv
Trepanel, finerpanel, lecablokker, isoporplater, betongblokker og murpuss på vegger.
Trepanel, isoporplater, finerpanel, strietapet og pappet i innvendige tak

1. ETASJE
Parkett, laminat og vinylbelegg på gulv
Tapet og malte finerplater på vegger
Malte takplater i innvendige tak

Vurdering av avvik:

• 14. Det er registrert mugg på enkelte veggoverflater i kjeller.

KONSEKVENS:

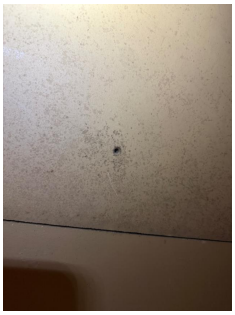
14. Mugg kan bidra til uheldig innemiljø som kan gi allergier og menneskelige helseplager.

Konsekvens/tiltak

• 14. Overflater med mugg rengjøres og overmales for å lukke avviket. Det bør i tillegg ventileres bedre i kjeller.



Bildet viser mugg på trepanel i gang/hobbyrom.



Bildet viser mugg på veggplate i kjeller (mener dette var teknisk rom).

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport



Bildet viser antydning til mugg på trepanel på soverom i kjeller. (Noe usikkert, da dette også kan se ut som støv).

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har støpt gulv mot grunn og etasjeskiller av trebjelkelag.

2 relevante rom i hver etasje kontrollert for skjevheter.:

Kjeller: Gang/hobbyrom og soverom er målt. Største avvik fra horisontalplanet i gang/hobbyrom er over kort målelengde og er 5 mm. Største avvik fra horisontalplanet på soverom er over kort målelengde og er 5 mm.

1.etg: Stue og kjøkken er målt. Største avvik fra horisontalplanet i stue er over kort målelengde og er 8 mm. Største avvik fra horisontalplanet på kjøkken er over kort målelengde og er 6 mm.

Radon

Vurdering av avvik:

• AVVIK:

1. Det er ikke utført måling av radon i boligen og/eller det er ikke etablert radonsperre i boligen.

KONSEKVENS:

1. Det er en potensiell risiko for økte radonverdier i boligen. Radon er en naturlig forekommende edelgass som siver gjennom berggrunnen. For høye radonnivåer i boliger kan over tid utgjøre en helserisiko for mennesker, spesielt i kombinasjon med røyking. Forekomst av radon vil variere med de geografiske forholdene.

Konsekvens/tiltak

• 1. Det var ikke krav til å gjøre radonforebyggende tiltak når boligen ble bygget. Det er derfor ingen krav til å gjøre tiltak, men det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med heldekkende pipebeslag utvendig. Det er åpen peis mellom gang/hobbyrom og hobbyrom. Det er installert vedovn i stue rundt 2004-2005 (eksakt årstall er noe usikkert).

Det er feiervesenet i kommunen som er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder. En eventuell utvidet kontroll utover enkle betraktninger bør derfor utføres av feiervesenet.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har rom under terreng som er innredet. Grunnmur er delvis synlig og delvis tildekket av utforet eller utlektet trevegg.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg under terreng. Det ble laget 73 mm hull for visuell kontroll inni vegg. Videre ble det foretatt måling av fuktinnhold i bunnsvill/treverk med piggelektrode. Det ble foretatt to fuktmålinger ettersom første hulltaking kun var en tynn utlekting hvor det kun var mulig å måle i trepanelet. Det ble også foretatt en måling i en stender i lagerrom (tidligere badstue) hvor det var noe råteskadet panel.

Måleresultat vektprosent i bunnsvill i isolert vegg med plast på soverom: 23,9 % wood moisture equivalent.

Måleresultat vektprosent i trepanel i vegg med tynn utlekting i gang/hobbyrom: 28,1 % wood moisture equivalent.

Måleresultat vektprosent i stender bak råteskadet panel i lagerrom: 28,0 % wood moisture equivalent.

Vurdering av avvik:

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

• 1. Det er konstatert kritisk fuktinnhold i treverk ved hulltakinger. Ved hull i gang/hobbyrom var det også fuktig/våt forhudningspapp. I lagerrom er det råteskadet trepanel, men usikkert om dette stammer fra tiden rommet var i bruk som badstue.

2. Det er benyttet dampsperre/plast i enkelte utforede vegger under terreng. Dampsperre er ikke lenger anbefalt i utforet kjellervegg med mer enn 50% utvendig tilfylling.

3. Det er benyttet forhudningspapp/600 papp mellom grunnmur og utforet kjellervegg. Forhudningspapp er ikke lenger anbefalt i utforet kjellervegg.

5. Det er registrert saltutslag på leca ved peis i gang/hobbyrom og på grunnmur. Dette skyldes fukt som transporteres gjennom mur. Når fukten fordamper fra overflaten blir salt liggende igjen. Dette medfører at maling etter hvert skaller av.

KONSEKVENS:

1. Det er råteskader i lagerrom og ellers risiko for skjulte sopp- og råteskader i vegger under terreng. Selv om ikke dette ikke ble observert direkte ved hulltakinger, så er fuktmålingene høye nok til å indikere at fuktskader kan forekomme andre steder i vegg under terreng, eller at slike skader kan oppstå i fremtiden. Videre ble det registrert fuktig/våt forhudningspapp.

2. Dampsperre i utforet trevegg under bakkenivå vil sørge for å stenge inne eventuell fukt som måtte oppstå av ulike årsaker. Fukten blir magasinert i konstruksjonen i stedet for å ha anledning til å tørke innover.

3. Forhudningspapp har cellulosestamme og er derfor lett mottakelig for muggvekst.

5. Saltutslaget har i hovedsak en kosmetisk betydning på murflater, men det er økt risiko for saltutslag og fuktskader der det er eksisterende trevegger som er satt opp på innsiden av grunnmuren.

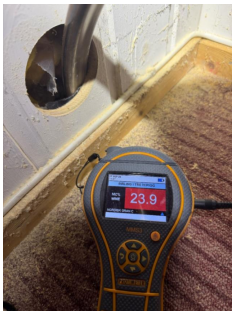
Konsekvens/tiltak
• 1. De fleste utlektede og utforede kjellervegger anbefales revet og gjenoppbygget. Før gjenoppbygging må årsak til fukt konstateres. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang og hvor mye som må skiftes. Det anbefales å hente inn pristilbud etter omfang er kartlagt, ettersom det er vanskelig å sette kostnadsestimat før forholdet er tilstrekkelig utredet.

2. Dampsperre må ikke benyttes ved en eventuell gjennoppbygging.

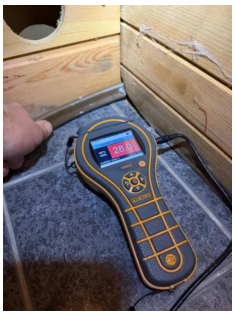
3. Forhudningspapp må ikke benyttes ved en eventuell senere gjennoppbygging. Treverk må heller settes med avstand til grunnmur.

5. Det er ikke behov for tiltak der det er synlige murvegger, men det kan være behov for tiltak dersom det også er saltutslag bak utforede trevegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet viser måling av fuktinnhold i bunnsvill inni isolert vegg med dampsperre på soverom.. Målingen er høy.


Bildet viser måling av fuktinnhold i stender i lagerrom. Målingen er tørr høy og nær fibermetning.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - HMS

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:
• AVVIK:

4. Det er benyttet brennbar isolasjon (isopor) i som overflate i kjølerom og matbod uten at det er tildekket med ubrennbar plate. Dette var vanlig ved byggeår, men er ikke lenger tillatt.

KONSEKVENS:

4. Brennbar isolasjon kan føre til en eventuell brann utvikler seg raskere.

Konsekvens/tiltak
• 4. Brennbar isolasjon bør fjernes eller tildekkes av ubrennbar plate. F.eks 13 mm gipsplate.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har malt trapp av tre med teppe i trinn.

Innvendige trapper - HMS

Vurdering av avvik:

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

• AVVIK:

1. Det er større åpninger enn 10 cm i rekkverk.

5. Det er ikke montert håndløpere på begge sider av trappeløp.

8. Rekkverk er lavere enn dagens krav.

KONSEKVENS:

1. Åpninger i rekkverk er såpass store at det er risiko for å falle gjennom åpninger i rekkverk.

5. Manglende håndløper medfører økt fare for fallulykker/redusert trygghetsopplevelse for bruker av trappen.

8. Lavere rekkverk enn dagens krav medfører økt fare for fallulykker/redusert trygghetsopplevelse.

Konsekvens/tiltak
• 1. Ombygging for å gjøre rekkverk sikkert mot potensielle ulykker vurderes å være nødvendig.

5. For å lukke avviket monteres håndløper slik at det er håndløper på begge sider av trappeløp.

8. Ombygging av rekkverk for å tilfredsstille dagens forskriftskrav er ikke påkrevd, men det anbefales å heve returrekkverket.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Boligen har innerdører som er slette og profilerte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• 2.1. På enkelte dører tar dørblad borti dørkarm og/eller terskel.

KONSEKVENS:

2.1. Dører hvor dørblad tar i dørkarm/terskel oppleves mindre brukervennlig.

Konsekvens/tiltak
• 2.1. Enkelte dører kan med fordel justeres noe.

TG 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:
• 1. Vindu på soverom i kjeller har for liten effektiv åpning til å være godkjent rømningsvindu etter dagens krav.

3. Soverom i kjeller har avvik fra krav til dagslys i rom for varig opphold.

KONSEKVENS:

1. Det er hindring for å klare rømme bygget innenfor tiden som anses som nødvendig for å kunne rømme et bygg i en nødsituasjon.

3. Årsak til at det stilles forskriftskrav til dagslys i rom for varig opphold, har sin bakgrunn i at dagslys påvirker menneskers helse, trivsel og funksjonsevne/energinivå.

Konsekvens/tiltak
• 1. For å tilfredsstille dagens krav må det monteres godkjent rømningsvindu. Dette innebærer å skjære ut større åpning i grunnmur. Rommet er imidlertid ikke godkjent som et soverom. Dersom rommet ikke brukes som et rom for varig opphold, er det heller ikke behov for tiltak.

3. For å lukke avviket må det i utgangspunktet tilordnes en dagslysflate som tilsvarer 10% av rommet gulvareal. Rommet er imidlertid ikke godkjent som et soverom. Dersom rommet ikke brukes som et rom for varig opphold, er det heller ikke behov for tiltak.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Rommet har murpuss, baderomsplater og trepanel på vegger. I tak er det trepanel og pappet tak.
Det er fliser på gulv med fall til eldre støpejernssluk. Det er ingen tettesjikt i våtsoner.
Det er vask og opplegg/plass for vaskemaskin. Videre er det tilrettelagt og opplegg for dusj.
Rommet har plass for tørking av klær.
Det er avtrekk via eldre elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:
• 1. Våtrommet mangler tettesjikt på gulv og på vegg ved servant, og tilfredsstiller derfor ikke dagens krav til våtrom. Grunnleggende egenskaper ved et våtrom etter dagens krav er ikke ivaretatt. Rommet har gammel elektrisk vifte. Det er mugg på vegg og takoverflater samt fuktutslag ved søk med fuktindikator på veggoverflate. Det er registrert gulvfliser med sprekker, bom og riss. Overflater og sanitærutstyr er ikke tilpasset dagens forventningskrav til vaskerom.

KONSEKVENS:

1. Rommet fungerer slik det har gjort siden byggeår. Det er liten risiko for skader, da rommet har støpt gulv mot grunn og sluk. Betong er imidlertid ikke vanntett, og fuktskader i tilliggende rom kan derfor forekomme ved en eventuell lekkasje i rommet. Avviket har ellers betydning for trivsel og dagens forventningskrav til et våtrom.

Konsekvens/tiltak
• 1. For å lukke avviket og tilfredsstille dagens krav og forventning til våtrom, må rommet totalrenoveres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport



Bildet viser eldre støpejernssluk og ingen tettesjikt.



Bildet viser elektrisk vifte som sviver, men som er gammel.



Bildet viser sprekk i fliser.



Bildet viser fuktutslag langt opp på baderomsplate i dusjen. Videre at det er mugg på baderomsplate.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende rom til våtrommet. Det ble videre målt fuktinnhold i treverk inni veggen med piggelektrode.

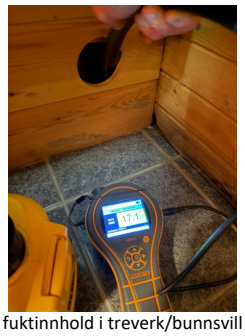
Måleresultat vektprosent i bunnsvill: 17,1 % wood moisture equivalent. Målingen er litt høy.

Vurdering av avvik:
• 1.1. Fuktmålingen er noe høy.

KONSEKVENS:

1.1. Det vurderes at noe høy fuktmåling har årsak i manglende kapillærbrytende sjikt under bunnsvill og ikke lekkasje. Det vil si at treverket suger til seg fuktighet fra grunnen som transporteres gjennom betonggulvet og tas opp i bunnsvill. Fukten påvirker likevel rommet negativt over tid.

Konsekvens/tiltak
• 1.1. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved en eventuell renovering av rommet bør kapilærbrytende sjikt under vegger ivaretas.



Bildet viser måling av fuktinnhold i treverk/bunnsvill inni vegg ved opplegg for dusj. Målingen er litt høy.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er opplyst at våtrommet er pusset opp i 2019. Det ligger en del bilder og FDV dokumentasjon fra rørleggerfirma på boligmappa.no, samt samsvarserklæring for elektrisk arbeid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har fliser på vegger og malte trefiberplater i tak.

Vurdering av avvik:
• 9. Det er vindu med uegnede materialer i våtsonen.

KONSEKVENS:

9. Det er risiko for fuktskader i uegnede materialer. Det er også usikkert om tettesjikt har en tett tilslutning til vindu, med påfølgende risiko for at bruksvann kan trekke inn i veggkonstruksjon ved aktiv vannpåkjenning rundt vinduet.

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• 9. Det er ingen umiddelbar fare ved dagens brukssituasjon så lenge en unngår aktiv spyling mot vindusområdet. Dersom våtrommet ved en senere anledning skal renoveres må det tas spesielle hensyn hvordan tettesjikt skal tilsluttes vinduskarm for forskriftsmessig utførelse. Det kan f.eks være at tettesjikt føres helt inn til hovedkarm og fliser eller annet vannbestandig overflate i hele utforingen.



Bildet viser vindu i våtsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

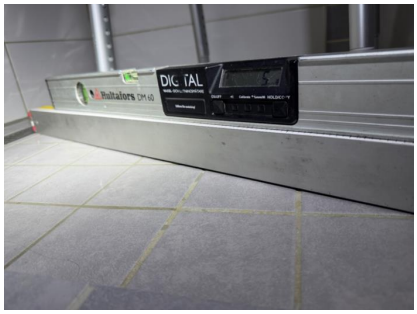
Beskrivelse
Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Lekkasjesikring er ivaretatt med tilstrekkelig nivåforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dørterskel.

Vurdering av avvik:
• 1. I nedsenket dusjsone er fallet noe mindre enn 10 mm/m. Fallet varierer mellom 7 mm/m til 5 mm/m. 7 mm/m er minste akseptable toleranse på et prosjektert 1/100 fallforhold. I tillegg er det en svank i målelengden som gjør at noe vann blir liggende igjen etter dusjing.

KONSEKVENS:

1. Avviket er av ergelig betydning.

Konsekvens/tiltak
• 1. Våtrommet fungerer med fallavviket, men det må påregnes at det kan bli behov for bruk av nal etter bruk av dusj.

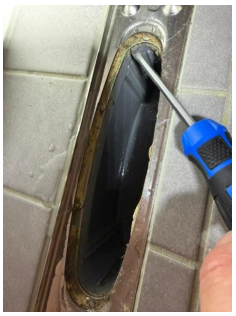


Bildet viser retning med fall på 5 mm/m og at det er en svank i målelengden.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Rommet har plastsluk med slukrenne. Som tettesjikt er det smøremembran. Det er også registrert at det er benyttet membranplater på vegger.



Bildet viser at tettesjikt synes å ha en tett forbindelse til sluk, klemt inn under klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med dobbel servant nedfelt i servantskap, høyveggskap, veggskap med speilfronter, vegghengt toalett som er lekkasjesikret med safetybag og dusjhjørne med glassdører.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og spalte over/under skyvedør for tilstrømming av tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

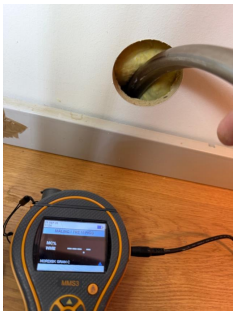
Beskrivelse
Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende rom til våtrommet. Det ble videre målt fuktinnhold i treverk inni veggen med piggelektrode.

Måleresultat vektprosent i bunnsvill: < 6 % wood moisture equivalent. Målingen er tørr.

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport



Bildet viser måling av fuktinnhold i treverk/bunnsvill inni vegg ved dusj. Målingen er tørr.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har profilerte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask med benkebeslag. Det er fliser på vegg mellom benkeplate og veggskap. Det er opplyst at kjøkkenet er en del påkostet i 2021 med nye fronter, benkeplate, vask og vinylbelegg.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk fra ventilator.

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har fliser på gulv, malt finerpanel på vegger og malt finerpanel og strietapet i tak.

Vurdering av avvik:

• 6. Det er mugg på veggoverflate og overflater er generelt modne for modernisering.

KONSEKVENS:

6. Avviket har betydning for trivsel når rommet er i bruk. Mugg kan gi helseplager.

Konsekvens/tiltak

• 6. Det anbefales modernisering av overflater. Minst bør veggoverflater rengjøres for mugg.



Bildet viser mugg på veggoverflater på toalettrom.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med toalett, servant speil og skap med speilfront.

Vurdering av avvik:

• 1. Det er litt lyd i toalettet når det tappes inn vann.

KONSEKVENS:

1. Det er risiko for at det er defekt pakning ved innløpsventil. Avviket er ellers av ergerlig betydning.

Konsekvens/tiltak

• 1. Innløpsventil må mest sannsynlig skiftes for å lukke avviket.

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:

• 2.1. Det er ikke etablert ventilasjon i rommet.

KONSEKVENS:

2.1. Manglende ventilasjon medfører at forurenset luft i rommet ikke blir skiftet ut. Etter dagens krav skal det være et avtrekksvolum på 36 m3/t fra toalettrom.

Konsekvens/tiltak

• 2.1. For å lukke avviket må det være installert mekaniskstyrt avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport



Bildet viser at det ikke er etablert avtrekksløsning på toalettrom.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom har kjøleromsdører og overflater av isoporplater mellom stendere.

Det ble ikke foretatt hulltaking da vegger består av isoporplater. Det er imidlertid foretatt måling i undergulv.

Måleresultat vektprosent i undergulv: 21,9 % wood moisture equivalent. Målingen er litt høy.

Vurdering av avvik:

• 1. Rommet er ikke bygget etter anbefalt metode.

2. Det er litt høy fuktmåling i undergulv. Det er opplyst at det er lenge siden rommet har vært i bruk som kjølerom. Mest sannsynlig har fuktmålingen derfor årsak i kapillært fuktoppsug fra grunnen.

KONSEKVENS:

1. Det er risiko for at varm inneluft kan lekke inn i kjølerom. Dette kan medføre kondensskader inni kjølerommet, ettersom varm luft inneholder, og klarer holde på mer fukt enn kald luft.

2. Det kan tyde på at det er fuktskader i oppforet gulv. Dette kan også gjelde øvrige gulv som er foret opp fra betonggulvet.

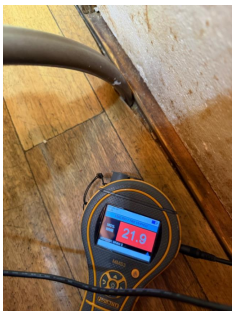
Konsekvens/tiltak

• 1. Rommet bør bygges opp etter dagens anbefalinger hvis rommet skal tas i bruk som et kjølerom igjen.

2. Det må gjøres ytterligere undersøkelser. Det er vanskelig å konstatere hvilke gulv som er oppforet tilfarergulv. Det kan forsøkes å bore huller på steder som ikke er veldig synlige, og etablere inspeksjonshull, hvor det kan foretas ytterligere undersøkelse.



Bildet viser kjølerom som er bygget opp av enkle trekonstruksjoner med isoporplater.



Bildet viser litt høy fuktmåling i undergulv på kjølerom.

KJELLER > KJØLEROM

TG 3 Teknisk anlegg

Beskrivelse

I kjølerom er det installert et kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:

• 1.1. Kjøleaggregat synes å være defekt. Det er opplyst at denne ikke har vært i bruk i selgers eie.

KONSEKVENS:

1.1. Når kjøleaggregat er defekt fungerer ikke kjølerommet som et kjølerom.

Konsekvens/tiltak

• 1.1. Om rommet ønskes brukt som et kjølerom, må det anskaffes og monteres nytt kjøleaggregat.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport



Bildet viser kjøleaggregat som ikke skrur seg på ved betjening av vippebryter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er av kobberrør og rør i rør plastrør opp til bad i 1.etg. Fordelerskap for rør i rør er lokalisert i teknisk rom og har avløp som ledes ut til vaskerom med sluk og betong på gulv. Vanninntak med hovedstoppekran, reduksjonsventil, ekspansjonskar og vannmåler er lokalisert i dusj på vaskerom. Hovedstoppekran er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. Nyere røropplegg til bad er i god stand.

Vurdering av avvik:

• 1. Vannrør av eldre kobber har passert 33 år og har dermed en redusert gjenværende brukstid. Tilstandsgrad settes ut ifra tabell C.5 i NS 3600.

KONSEKVENS:

1. Det er noe økt fare for at lekkasje kan oppstå som følge av alderssvekkelse i skjøter/koblinger eller rørmateriale. Kobber utvider seg når temperaturen stiger og trekker seg sammen når temperaturen synker. De lengdeendringene som oppstår i røret på grunn av temperatursvingningene, medfører over tid utmattelsesbelastninger på rørgodset.

Konsekvens/tiltak

• 1. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder er det noe økt fare for at skader/lekkasjer plutselig kan oppstå i tiden som kommer.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av både nyere PP-plast og eldre ABS-plast. I tillegg er det støpejernssluk, og derfor sannsynlig at bunnledning er av eldre støpejernsrør. Stakeluke er lokalisert på teknisk rom. Lufterør for avløp er ført over tak. Nyere røropplegg til bad er i god stand.

Vurdering av avvik:

• 1. Avløpsrør av ABS plastrør og eldre støpejernsrør har passert 33 år og har dermed redusert gjenværende brukstid. Tilstandsgrad settes ut ifra tabell C.5 i NS 3600.

KONSEKVENS:

1. Det er noe økt risiko for at lekkasje kan oppstå som følge av alderssvekkelse på pakninger og rørmateriale. Eldre ABS rør er mer utsatt for svekkelser enn nyere type rør av PP. 1. Det er økt fare for tilgroing eller at rørvegg er blitt tynn i godset pga korrosjon/grafittisering ved eldre støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak

• 1. Det er ikke behov for utbedringstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder på eldre rør, er det noe økt fare for at skader / lekkasjer plutselig kan oppstå. Til bad er det imidlertid nyere rør som er i god stand.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsløsning er naturlig tilluft via veggventiler og periodisk mekanikstyrt avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken. Det vurderes ikke å være avvik fra krav ved byggeår, som er referansenivå når det gjelder generell ventilasjon i boligen. Se ellers enkelte rom i rapporten hvor ventilasjon kan være vurdert spesielt etter føringer i NS 3600 som referansenivå.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har installert en 200 liters varmtvannstank. Varmtvannstanken er lokalisert i teknisk rom. Varmtvannstank har ikke fast strømtilkobling etter dagens krav. Det er ikke påkrevd å tilfredsstille endret forskriftskrav, men det anbefales å etablere fast strømtilkobling. Det ble imidlertid ikke avdekket termiske skader på støpsel eller stikkontakt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• 2. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

3. Det er påvist at varmtvannstank er 20 år.

KONSEKVENS:

2. Det er økt risiko for vannskader ved en eventuell lekkasje fra varmtvannstank.

3. Det er noe økt risiko for plutselig funksjonssvikt i tiden som kommer. Etter 15-20 år er det økt risiko for ulike alderssvekkelser som indre korrosjon, svikt ved termostat, overtrykksventil, blandeventil og varmekolbe. Eldre varmtvannstanker er også mindre energieffektive og bidrar dermed til økt strømforbruk.

Konsekvens/tiltak

• 2. Det anbefales å koble rør mellom overtrykksventil og sluk på vaskerom. Eventuelt kan det monteres automatisk lekkasjestopper med føler rundt varmtvannstanken.

3. Det er ikke nødvendig med tiltak så lenge varmtvannstank fungerer.

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Sikringsskap har jordfeilautomater og er lokalisert i vindfang.

FREMVISTE SAMSVARSERKLÆRINGER:
2019 - El-installasjon på bad.
2019 - Skjult varme på bad.
2018 - Lagt opp strøm til varmepumpe. Koblet til eksisterende kurs i utebod.
2018 - Skiftet strømmåler.

Vurdering av avvik:

• 1. Anlegget har en høy alder selv om det er gjort enkelte oppgraderinger etter byggeår, og det er over 5 år siden sist el-tilsyn.

2. Det mangler samsvarserklæring for skifting til jordfeilautomater.

6. Det er hull i sikringsskap som ikke er tettet.

KONSEKVENS:

1. Høy alder og manglende nylig tilsyn av spesialisert personell, øker risiko for at det kan være feil på elektrisk anlegg og/eller risikoen for at deler av anlegget bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens energibehov.

2. Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke finnes, eller er fremvist noen erklæring/dokumentasjon på at arbeidet er utført i tråd med forskrift, og/eller utført av registrert elektroinstallasjonsforetak.

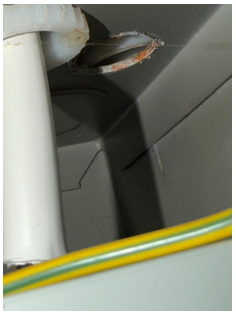
6. Utettet hull i sikringsskap medfører at det er oksygentilførsel til skapet. Dersom en serielysbue skulle oppstå inni skapet, vil det være økt fare for brannutvikling.

Konsekvens/tiltak

• 1. Det anbefales el-kontroll. Denne bør være en el-kontroll etter NEK 405-2-3 avhending bolig.

2. Det bør forsøkes å fremskaffe samsvarserklæring som mangler.

6. Hull i sikringsskap må tettes.



Bildet viser hull i sikringsskap.

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

• 2. Brannslukningsapparat er 10 år. og må skiftes.

KONSEKVENS:

2. Det er økt risiko for at brannslukningsapparat ikke fungerer som det skal i en nødssituasjon.

Konsekvens/tiltak

• 2. Det må anskaffes nytt brannslukningsapparat. Slukkekapasitet må minst være 21A.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har luft til luft varmepumpe i stue. Denne er datostemplet 2018.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

På bakgrunn av byggeår er drenering mest sannsynlig etablert med drenerende masser og overløpsrør av tegl eller betong i bunn, og grunnmur beskyttet med påsmurt bek (Goudron). Dette er ikke konstatert ettersom bygningsdelen er skjult. Skjulte bygningsdeler vurderes hovedsakelig på bakgrunn av alder, opplysninger og eventuelt tilgjengelig dokumentasjon eller observasjoner.

Vurdering av avvik:

• 6. Dreneringen er ikke dokumentert skiftet, eller har høy alder og derfor redusert eller usikker gjenværende brukstid. Det er forhøyet fuktnivå i utforet kjellervegg.

KONSEKVENS:

6. Det er økt risiko for svekket funksjon pga sedimentering i løpet av årene, som vil si at jordmasser over tid blander seg gradvis med drenerende masser, eller trenger inn i dreneringsrør. Svekket drenering kan medføre vanninntrenging og råteskader der det finnes treverk på innsiden av grunnmur eller oppforet tilfarergulv. Sviktende drenering kan være en mulig årsak til forhøyet fuktnivå i utforet kjellervegg.

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• 6. Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å utelukke sviktende drenering som en årsak til høy fuktmåling. Det anbefales f.eks kamerainspeksjon av dreneringsrør. Videre er mest nærliggende årsak kommentert under punkt om rom under terreng. Det er ikke registrert synlig vanninntrenging og derfor heller ikke konstatert behov for umiddelbare utbedringstiltak. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Boligen er oppført på grunnmur av betongblokker som er pusset med murpuss.

TG 2 Terrengforhold

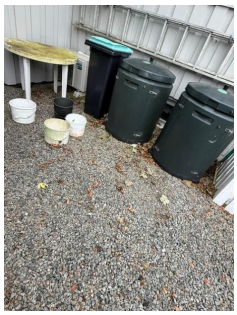
Beskrivelse
Terreng inntil grunnmur er opparbeidet med singel, belegningsstein og plen.

Vurdering av avvik:
• 2 Det er flatt terreng ved deler av grunnmur.

KONSEKVENS:

2. Flatt terreng i seg selv vurderes ikke å innebære noen umiddelbar økt risiko for skader på boligen. På sikt når jordmasser blander seg med singel, kan risikoen for vanninntrenging øke når det er flatt terreng ved grunnmur, men det er større risiko for dette når det er terrengfall mot grunnmuren. Iht forskriftskrav skal det være fall bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• 2. Ved behov foretas terrengjustering slik at det blir bedre fall bort fra bygningen.


Bildet viser stedvis flatt terreng ved grunnmur.

Terrengforhold - HMS

Vurdering av avvik:
• AVVIK:

3.1. Eiendommen ligger i et markert område i NVE sitt aktsomhetskart for flom.

KONSEKVENS:

3.1. At eiendommen ligger innenfor markert aktsomhetsområde, medfører at området eiendommen ligger i vil måtte utredes grundigere ved søknad om bygningsmessige tiltak på eiendommen, eller at dokumentasjon/utredning knyttet til naturfare vil måtte ansvarsbelegges i en byggesak.

Konsekvens/tiltak
• 3.1. Det er normalt ikke nødvendig med umiddelbare tiltak selv om eiendommen er markert i aktsomhetsområde, men naturfare vil måtte utredes grundigere i forbindelse med en eventuell byggesak. Selger opplyste at boligen ikke har vært utsatt for flom.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• AVVIK:

5. Det er manglende sikring mot snøras fra tak.

KONSEKVENS:

5. Det er risiko for at snø kan falle ned og påføre skade på personer og/eller husdyr. I regionen vil det være fare for slike hendelser i sjeldne tilfeller.
• AVVIK:

1. Det er ikke utført måling av radon i boligen og/eller det er ikke etablert radonsperre i boligen.

KONSEKVENS:

1. Det er en potensiell risiko for økte radonverdier i boligen. Radon er en naturlig forekommende edelgass som siver gjennom berggrunnen. For høye radonnivåer i boliger kan over tid utgjøre en helserisiko for mennesker, spesielt i kombinasjon med røyking. Forekomst av radon vil variere med de geografiske forholdene.

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

• AVVIK:

4. Det er benyttet brennbar isolasjon (isopor) i som overflate i kjølerom og matbod uten at det er tildekket med ubrennbar plate. Dette var vanlig ved byggeår, men er ikke lenger tillatt.

KONSEKVENS:

4. Brennbar isolasjon kan føre til en eventuell brann utvikler seg raskere.

• AVVIK:

1. Det er større åpninger enn 10 cm i rekkverk.

5. Det er ikke montert håndløpere på begge sider av trappeløp.

8. Rekkverk er lavere enn dagens krav.

KONSEKVENS:

1. Åpninger i rekkverk er såpass store at det er risiko for å falle gjennom åpninger i rekkverk.

5. Manglende håndløper medfører økt fare for fallulykker/redusert trygghetsopplevelse for bruker av trappen.

8. Lavere rekkverk enn dagens krav medfører økt fare for fallulykker/redusert trygghetsopplevelse.

• 2. Brannslukningsapparat er 10 år. og må skiftes.

KONSEKVENS:

2. Det er økt risiko for at brannslukningsapparat ikke fungerer som det skal i en nødssituasjon.

• AVVIK:

3.1. Eiendommen ligger i et markert område i NVE sitt aktsomhetskart for flom.

KONSEKVENS:

3.1. At eiendommen ligger innenfor markert aktsomhetsområde, medfører at området eiendommen ligger i vil måtte utredes grundigere ved søknad om bygningsmessige tiltak på eiendommen, eller at dokumentasjon/utredning knyttet til naturfare vil måtte ansvarsbelegges i en byggesak.

Konsekvens/tiltak

• 5. For å lukke avviket må snøfangere etableres.

• 1. Det var ikke krav til å gjøre radonforebyggende tiltak når boligen ble bygget. Det er derfor ingen krav til å gjøre tiltak, men det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

• 4. Brennbar isolasjon bør fjernes eller tildekkes av ubrennbar plate. F.eks 13 mm gipsplate.

• 1. Ombygging for å gjøre rekkverk sikkert mot potensielle ulykker vurderes å være nødvendig.

5. For å lukke avviket monteres håndløper slik at det er håndløper på begge sider av trappeløp.

8. Ombygging av rekkverk for å tilfredsstille dagens forskriftskrav er ikke påkrevd, men det anbefales å heve returrekkverket.

• 2. Det må anskaffes nytt brannslukningsapparat. Slukkekapasitet må minst være 21A.

• 3.1. Det er normalt ikke nødvendig med umiddelbare tiltak selv om eiendommen er markert i aktsomhetsområde, men naturfare vil måtte utredes grundigere i forbindelse med en eventuell byggesak. Selger opplyste at boligen ikke har vært utsatt for flom.

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

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

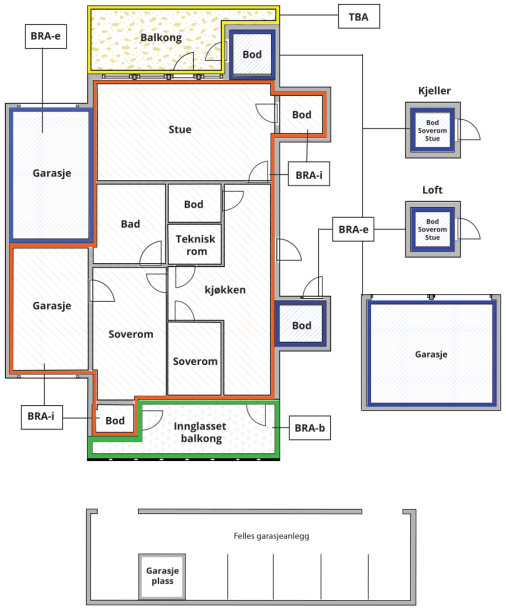
Hva er måleverdig areal?

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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige 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.

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	79			79	
1. Etasje	92	31	14	137	29
SUM	**171**	**31**	**14**		**29**
SUM BRA	**216**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang/hobbyrom, gang, kjellerinngang, gang/bod, matbod, kjølerom, hobbyrom, soverom, lagerrom, vaskerom, toalettrom, teknisk rom		
1. Etasje	Vindfang, gang, 3 soverom, bad, stue, kjøkken, bod	Vedbod, garasje	Innglasset terrasse

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverom i kjeller er godkjent som diverse på byggegodkjente tegninger. Teknisk rom i kjeller er godkjent som gang på byggegodkjente tegninger. Lagerrom (tidligere badstue) er godkjent som del av vaskerom på byggegodkjente tegninger. Bod i 1.etg er godkjent som toalettrom på byggegodkjente tegninger. Hobbyrom står som ikke utgravd på byggegodkjente tegninger, og er opprinnelig godkjent som krypkjeller. Omdisponeringene er søknadspliktig bruksendringer som ikke er omsøkt. For at aktuelle rom skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fra hoveddel til tilleggsdel. Tilbygget vedbod viser ikke på tegninger. Denne kan være søknadspliktig, men ikke nødvendigvis. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen.

Carport

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Kommentar

Carporter er åpne arealer som ikke har måleverdig bruksareal som rom/etasje.

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2026	Espen Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	10	192		0	893 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stemmen 9

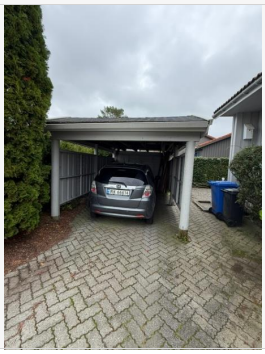
Hjemmelshaver
Fuglestad Brit Signe Harbo, Fuglestad Ketil

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Byggeår
1999

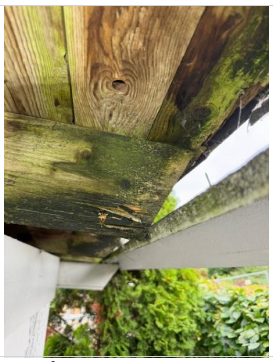
Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Carport er oppført i trekonstruksjoner. Tak har pulttak som er tekket med asfalt shingelpapp. Carport er ikke tilstandsvurdert, men det ble registrert råteskader på rundstokksøyler og lekkasje i tak samt råte på sperr ved lekkasjested. Det er for lav takvinkel for asfalt shingelpapp. Det må påregnes utbedringer ved carport. Rundstokksøyler med råte bør skiftes og lekkasje må tettes. Videre anbefales det å tekke taket med helsveist asfalt takbelegg.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Bildet viser lekkasje og råte i sperr.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	27.09.2026		Gjennomgått	6	Nei
Egenerklæringsskjema	27.09.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger - opprinnelige	24.09.2026	Stemplet: 16.07.70	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger - tilbygg	24.09.2026	Datert: 23.05.18	Gjennomgått	1	Nei
Innflyttingsløyve	24.09.2026	Datert: 05.03.71	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger - garasje	24.09.2026	Godkjent: 04.03.99	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.10.2026	
2	06.10.2026	Lagt til et HMS punkt knyttet til aksomhetsområde for flom.

For gyldighet på rapporten se forside

Stemmen 9 , 4346 BRYNE
Gnr 10 - Bnr 192
1121 TIME

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Stemmen 9, 4346 BRYNE**	
Dato for energimerking **27.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359966**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171760569**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **192**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **216,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **171,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **196,49**

Vedlegg: Energiattest



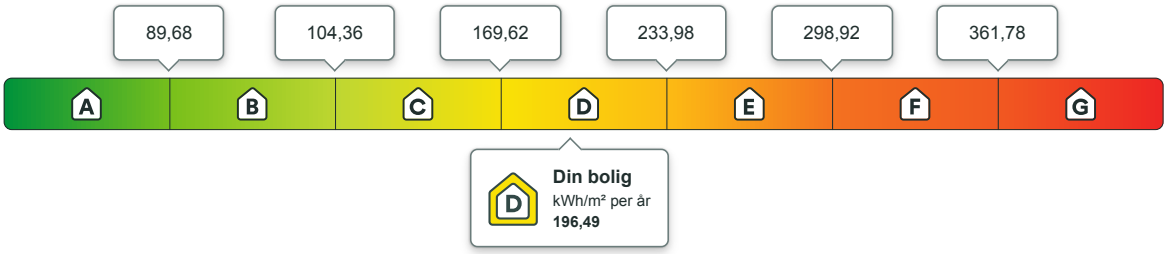
Stemmen 9, 4346 BRYNE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
32 710,10	**179,22**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Stemmen 9, 4346 BRYNE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Vedlegg: Energiattest



Stemmen 9, 4346 BRYNE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 14: 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 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Time kommune

Vedtatt dato 0027.00:	25.06.1969
Vedtatt dato 0027.01	13.06.1973
Vedtatt dato 0027.03	28.10.2018
Vedtatt dato 0027.04:	26.05.2021

Plannummer 0027.00, 0027.01, 0027.03 og 0027.04
REGULERINGSPLAN FOR BYGGEFELTET AUGLEND

REGULERINGSBESTEMMELSER
REGULERING

PlanID 1121.0027.00

Saksnummer, siste endring 20/191

1. PLANENS HENSIKT

Regulering av et område til offentlig parkareal og boligbebyggelse.

2. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

2.1 Offentlig park

I parkarealet kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført bygninger for barnehage, daghjem o.l. institusjoner samt bygninger som har naturlig tilknytning til idrettsformål og friluftsliv. For slik bebyggelse gjelder bestemmelsene under punkt 2.2 boligbebyggelse så langt de passer. Bygninger til andre formål enn de ovenfor nevnte tillates ikke.

2.2 Boligbebyggelse

2.2.1 Bebyggelsens art

Bebyggelsen skal bestå av frittliggende eneboliger. Kommunen kan tillater oppført eneboliger med tillegg av en hybelleilighet av slik størrelse som bestemmes av kommunen.

2.2.2 Bygningens beliggenhet og størrelse

2.2.2.1 Bygningene skal plasseres som vist på reguleringsplan. For større grupper av hus som oppføres etter en samlet plan kan kommunen tillate en annen beliggenhet dersom dette finnes hensiktsmessig.

2.2.2.2 Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av sitt nettoareal. Eventuell garasje kommer i tillegg, uansett om den oppføres frittliggende eller bygges sammen med våningshuset.

2.2.3 Utforming av bebyggelse

2.2.3.1 Bygningene må gis en arkitektonisk utforming som harmonerer med terrenget og med den omkringliggende bebyggelse.

2.2.3.2 Bygningene skal til vanlig ha sadeltak med takvinkel ikke over 30 grader. Andre takformer kan godkjennes, dersom det arkitektonisk vil høve. Høyden fra topp grunnmur til hovedgesims må likevel ikke være over 3,0 meter og til møne ikke over 5,5 meter. Kommunen fastsetter takretning og skal godkjenne tekkingen.

2.2.3.3 Bygningene skal være i 1.etasje. I sterkt skrånende terreng kan bygningsrådet tillate boligarealet delt på flere plan, slik at bygningen får 1.etasje på den del av tomten som ligger høyest, og 2.etasjer på tomtens laveste del. Loft tillates ikke nyttet til beboelsesrom. Det tillates underetasje/sokkel med fri fasade på boligene på gnr.10/bnr.309 og gnr.10/bnr.140. Underetasje regnes ikke med i tillatt høyde for gesims og møne.

2.2.3.4 Farger på hus og gjerder skal godkjennes av kommunen.

2.2.4 Garasjer

2.2.4.1 Garasje skal fortrinnsvis bygges sammen med våningshuset eller innredes i kjeller hvor dette passer. Frittliggende garasje skal plasseres innenfor byggelinjen.

2.2.4.2 Garasjen skal ha en arkitektonisk utforming som harmonerer med bebyggelsen for øvrig.

2.2.4.3 Garasje tillates bare oppført i 1.etasje og med maksimal grunnflate 40 m^2 når den skal gi plass for 2 biler, ellers 25 m^2.

2.2.4.4 Det skal være oppstillingsplass for minst 2 biler på egen grunn utenom garasje.

2.2.4.5 Utkjørsel for garasje skal være utformet med god oversikt og gi trygge forhold for trafikken.

2.2.5 Planering

2.2.5.1 Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart som nøyaktig viser hvorledes tomten tenkes planert.

2.2.5.2 Hvor planeringen medfører forstøtningsmur mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet kreve at planeringslinjen skal senkes, eventuelt heves, eller at det anlegges skråning som reduserer høyden for forstøtningsmuren.

2.2.5.3 Kommunen kan kreve at planeringens høyde og utforming langs vei sammenarbeides for flere tomter på rad, slik at tomterekkens avslutning mot veien danner en harmonisk helhet.

2.2.6 Innhegning

2.2.6.1 Tomtene skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplanting og kantstein.

2.2.6.2 Dersom gjerde benyttes, skal dette være maksimum 80 cm høyt.

2.2.6.3 Utforming av gjerde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen.

2.2.7 Beplantning

2.2.7.1 Eksisterende verdifulle trær i området må i størst mulig utstrekning bevares.

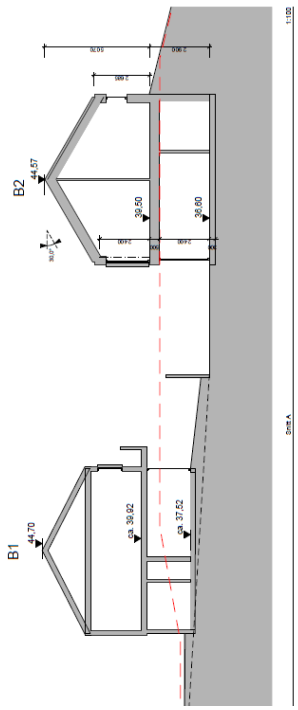
2.2.7.2 Det må ikke plantes trær eller busker som vil blir til skade eller særlig ulempe for naboene eller ferdselen.

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

Prinsippskissee og snitt for plan 0027.03:

Vedlegg: Kommunalinformasjon





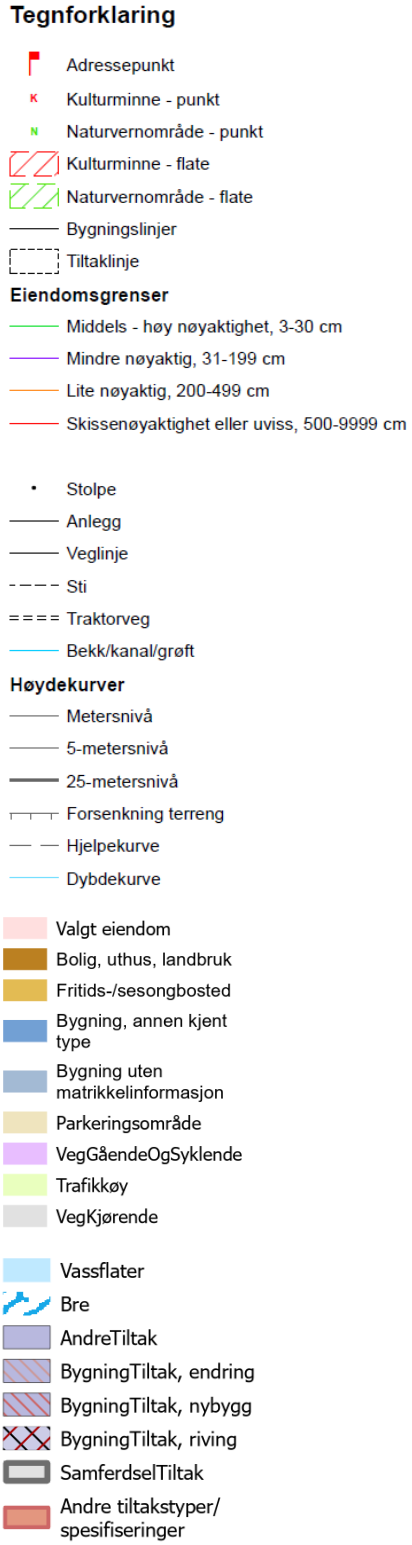
Vedlegg: Kommunalinformasjon



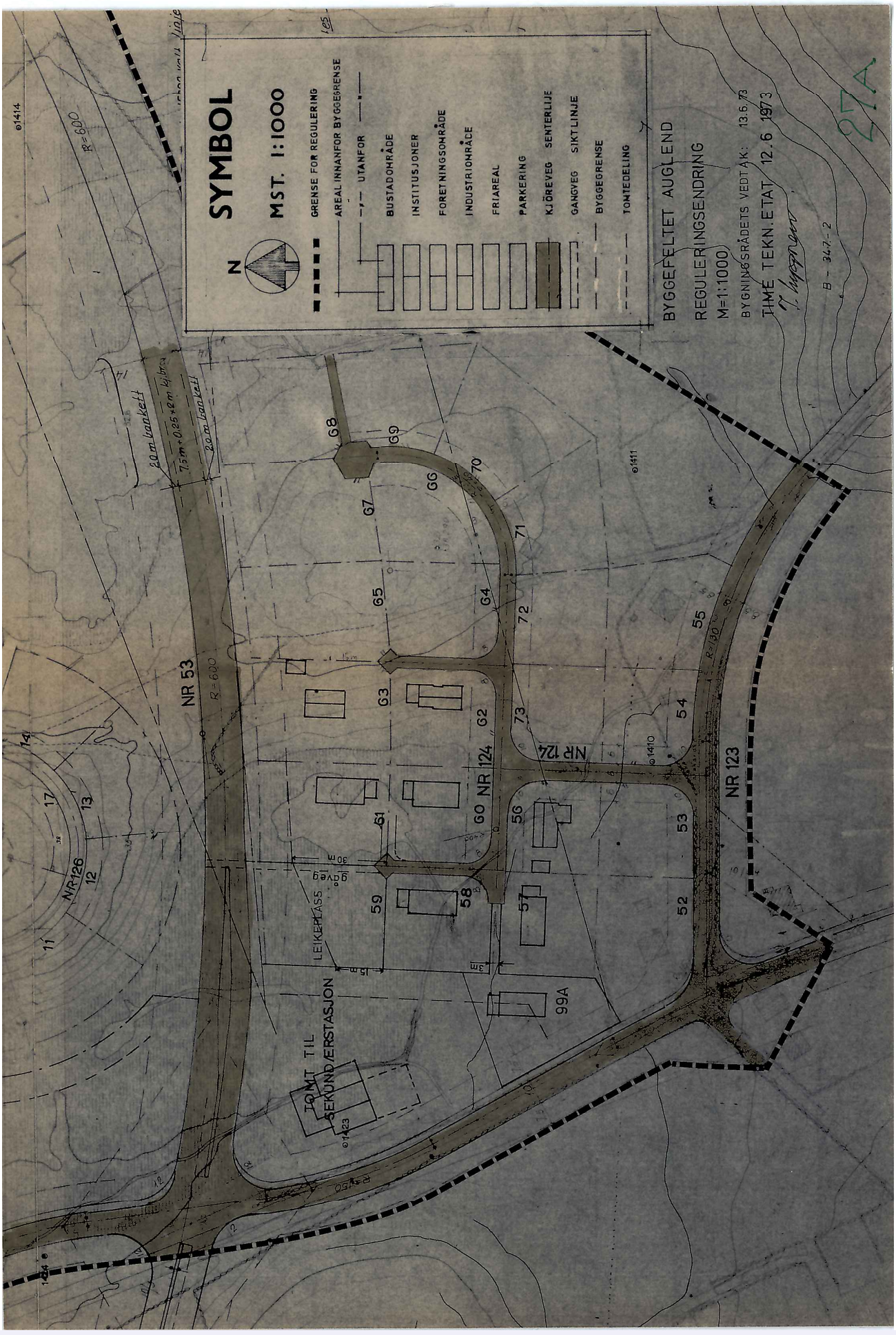
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 10, Bruksnr 192	**Kommune:**	1121	Time
Adresse:				
Veiadresse:	Stemmen 9, gatenr 15300 4346 Bryne	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:** **Tettsted:**	110 1 6030602 4591	Stemmen Bryne Bryne Bryne

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt 73	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	11.03.1970	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	893,0 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / vemeklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning: Matrikkelført:	01.01.1980 02.10.2018	Avgiver	1121/10/192	0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	11.03.1970	Avgiver Mottaker	1121/10/109 1121/10/192	-893,0 893,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stemmen 9	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	171760569			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1						

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stemmen 9	Bolig	9,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	15,0	Rammetillatelse:	10.07.2017
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.07.2017
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	171760569 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01							

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Fuglestad Ketil	080543

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stemmen 9	Bolig	2,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	2,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	2,0	Igangset.till.:	08.06.2018
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	171760569 / 2			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01		2,0		2,0			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Fuglestad Ketil	080543
Kontaktperson	Fuglestad Brit Signe Harbo	210350

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	04.03.1999
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	04.03.1999
Energikilde:		BRA annet:	16,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	16,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	04.06.1999
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18452979			Antall etasjer:	1

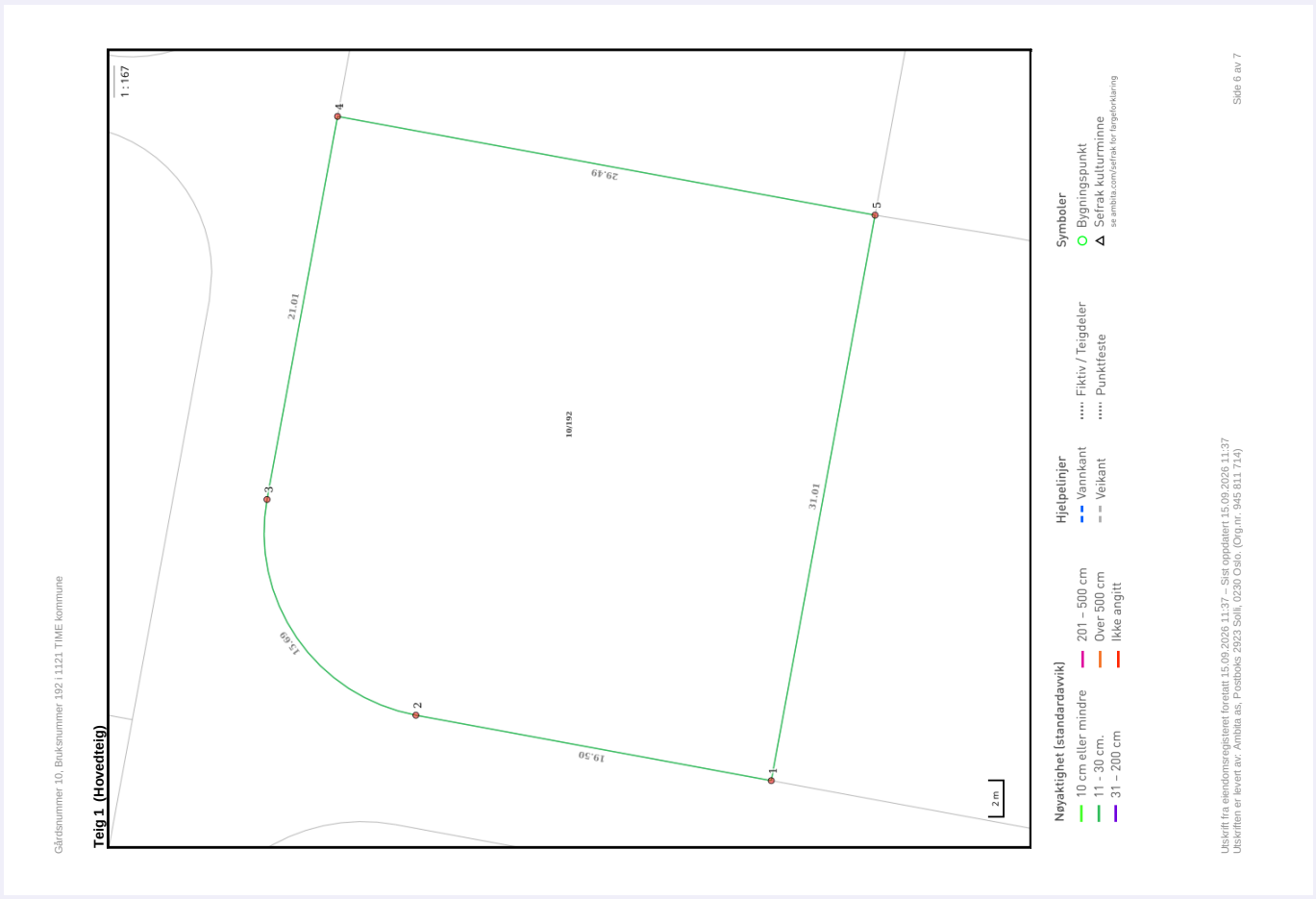
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			16,0	16,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon





Areal og koordinater

Areal: 893,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

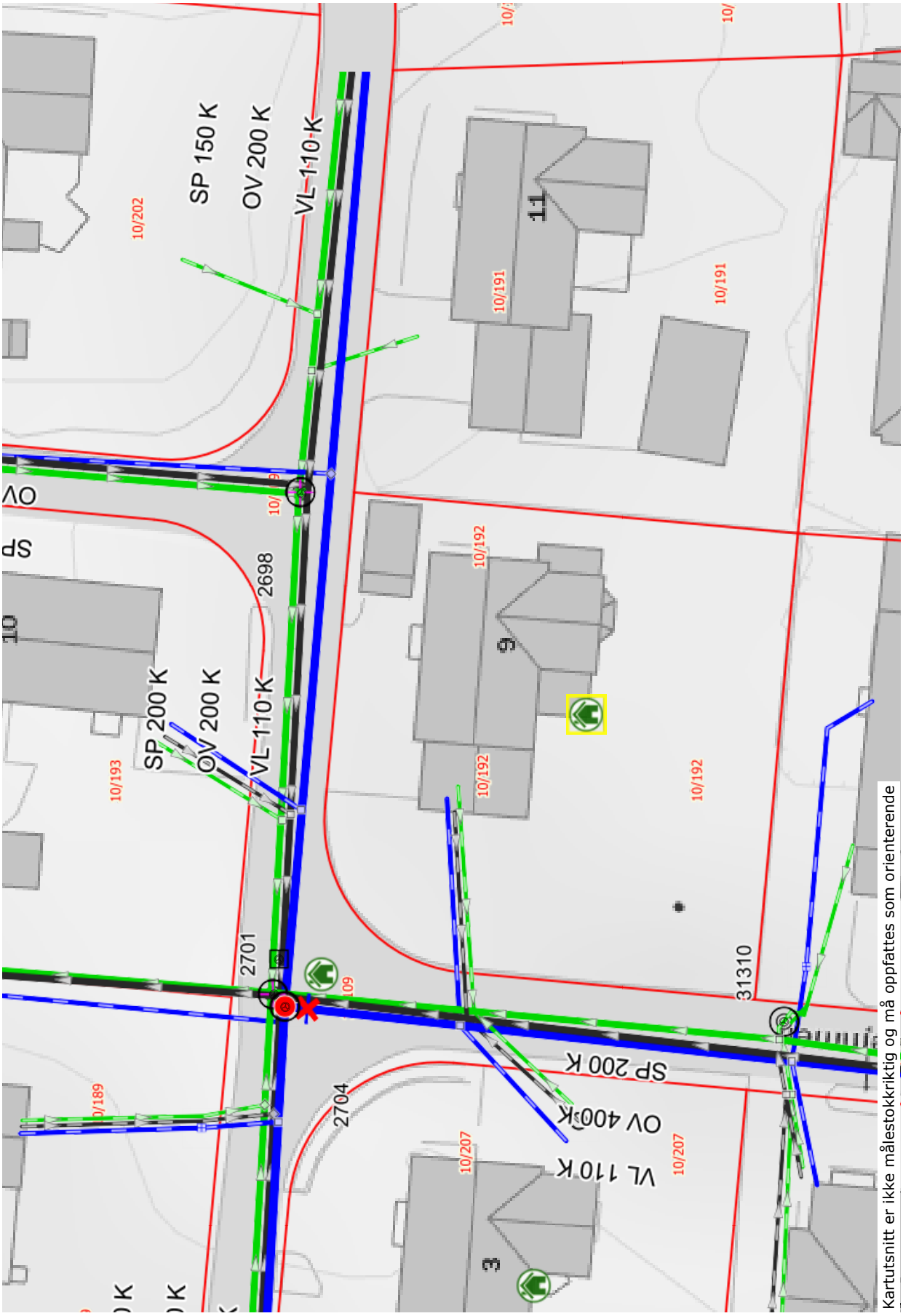
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 513 749,55	306 466,61	19,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 513 768,97	306 468,41	15,69m	Terrengmålt	13	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 513 778,01	306 479,27	21,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 513 776,08	306 500,19	29,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 513 746,71	306 497,49	31,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



ambita

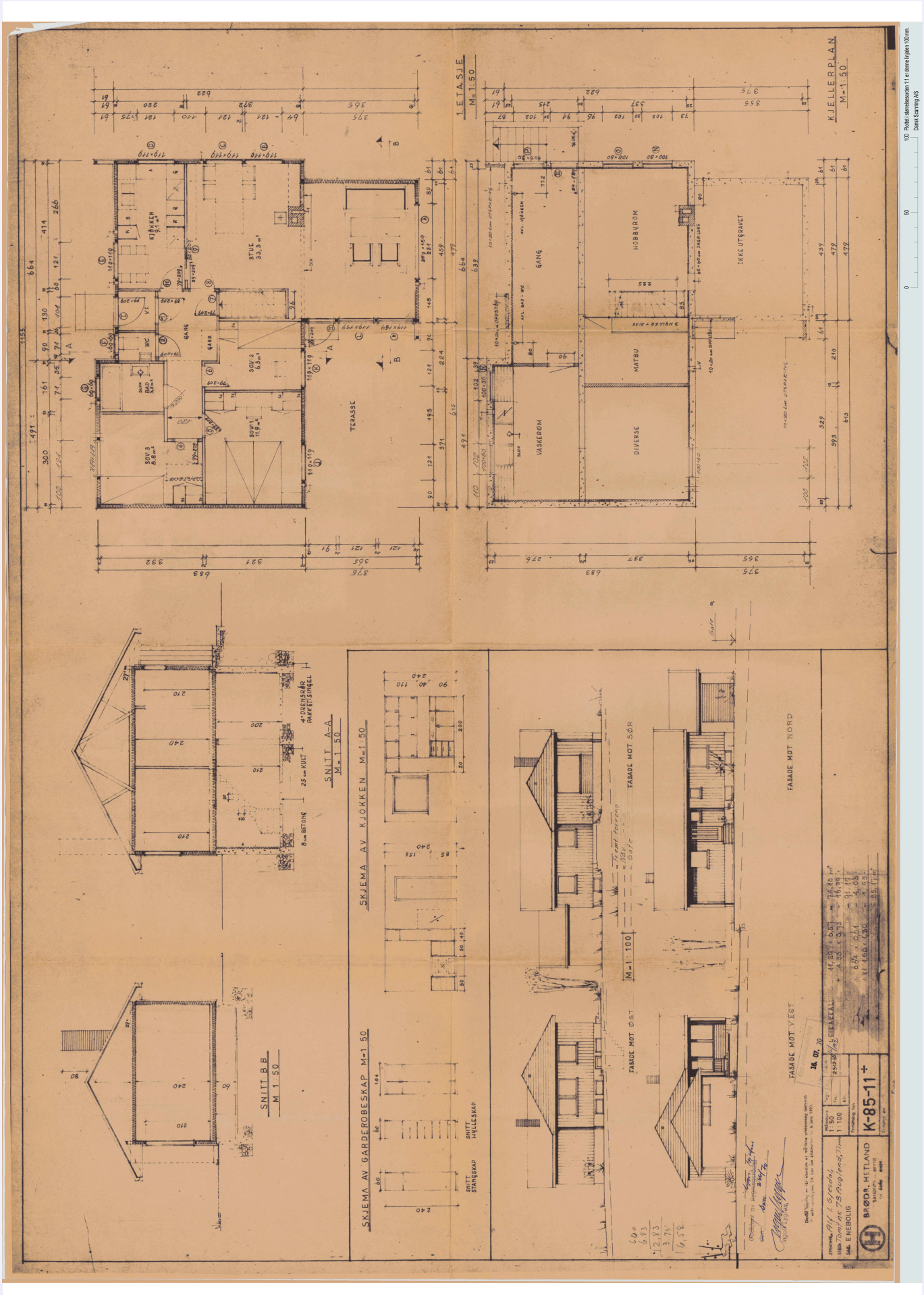
Vegstatuskart

Kommune: Time
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 10/192/0/0
Adresse: Stemmen 9, 4346 BRYNE

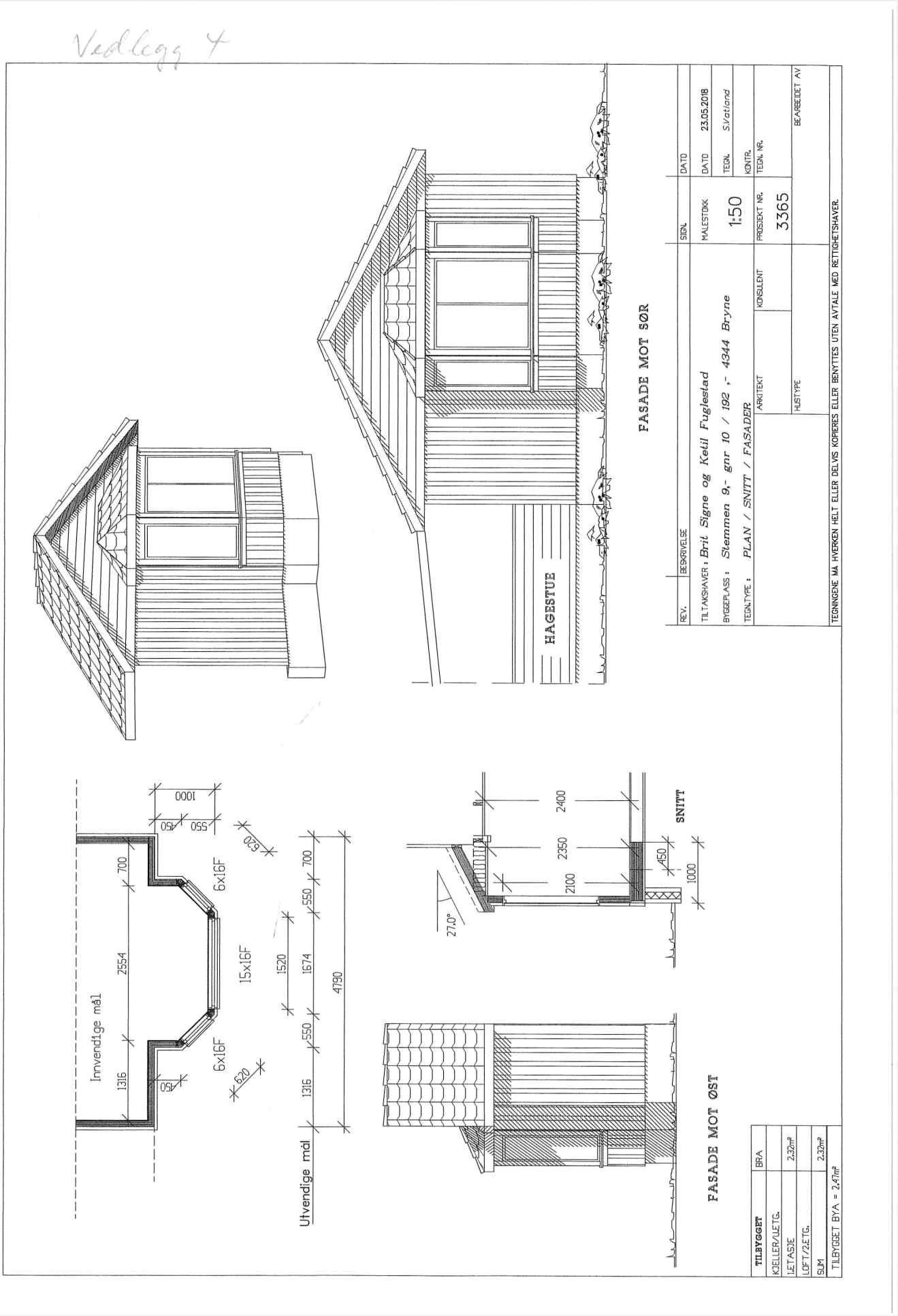
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15/09/2026



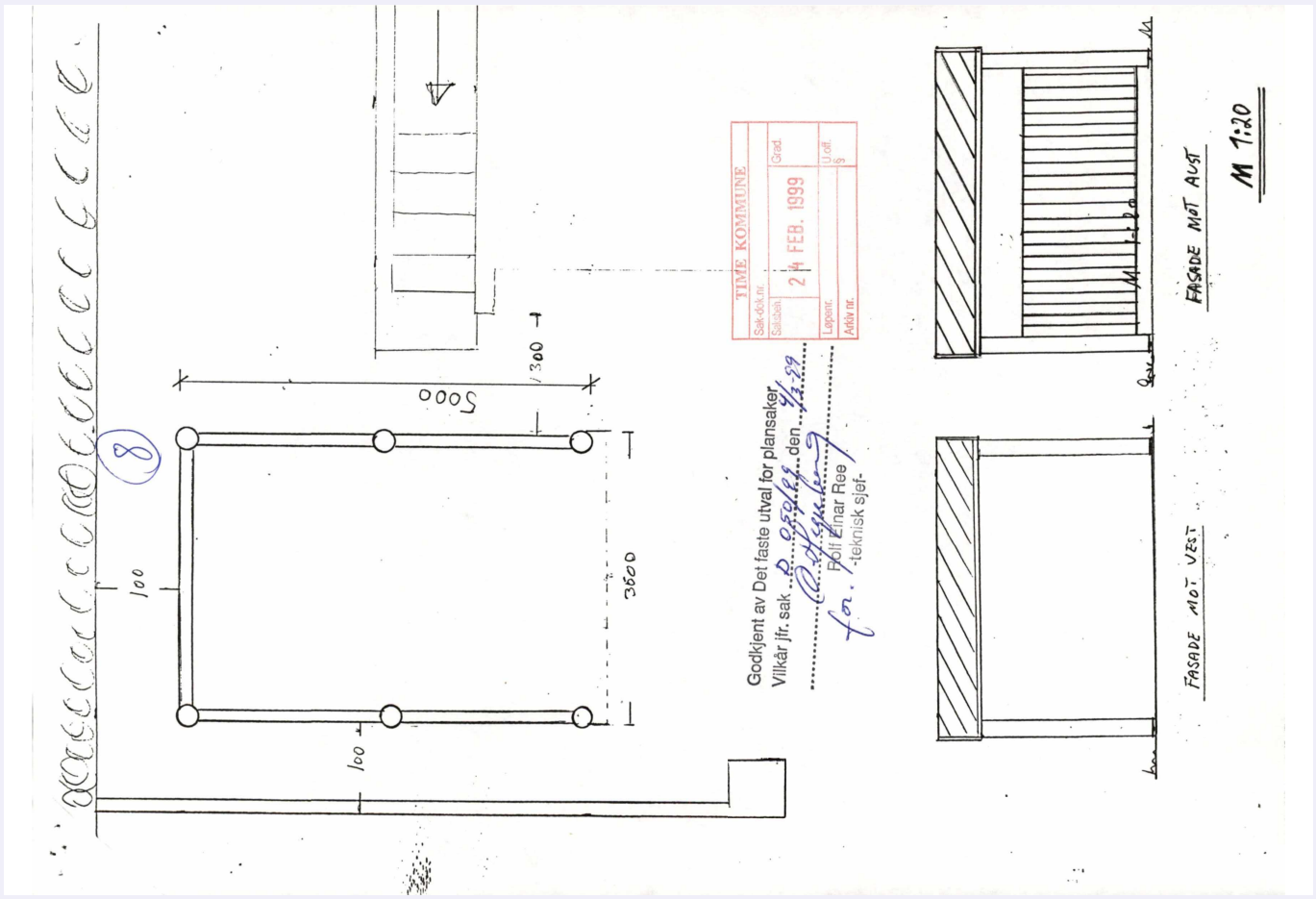
Vedlegg: Kommunalinformasjon

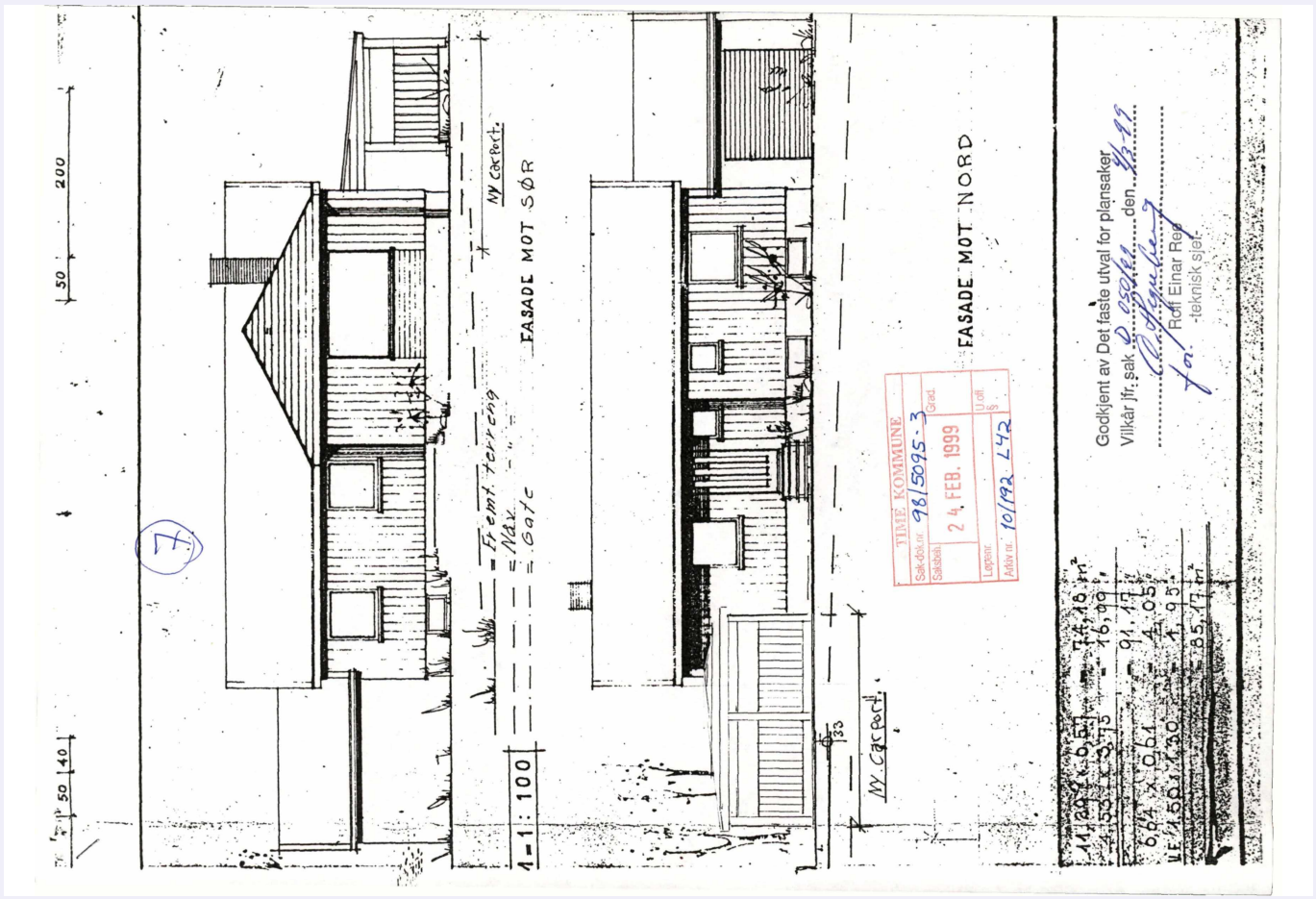


Vedlegg: Kommunalinformasjon

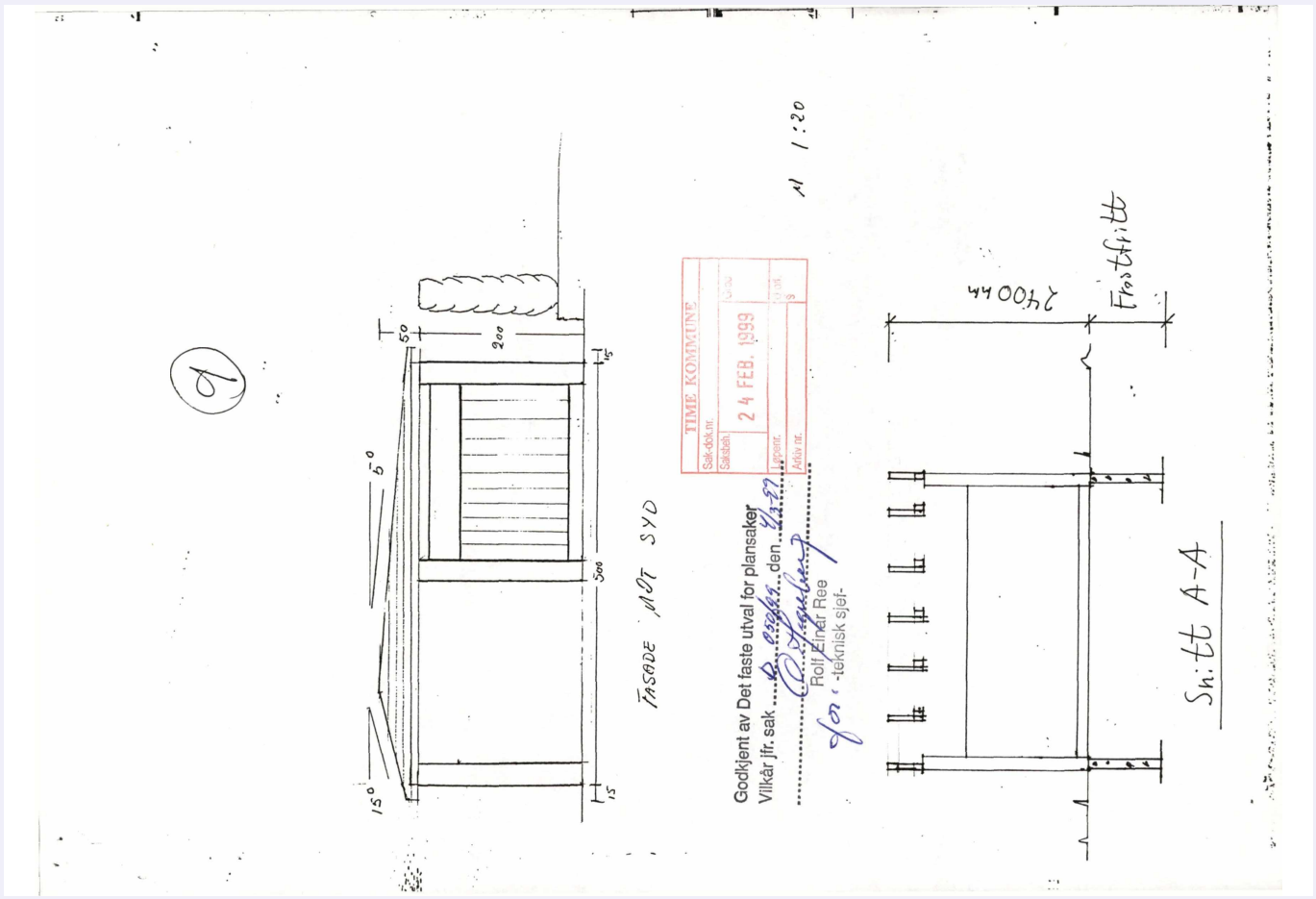


Vedlegg: Kommunalinformasjon





Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

TIME BYGNINGSRÅD

Herr Alf Ingvar Gjesdal,
Stemmen 5,
Auglend,
4340 Bryne.

Inflyttingslöyve. Jfr. § 99 i bygningslova.

I höve synfaring den 5/3-71 gjev ein med dette löyve til innflytting i nybygget Dykkar på gnr. 10 bnr. 192 i Time.
För ein kan gje ferdigattest, må följgjande arbeid som står att utförast:

1. Permanent hovedinngangstrapp m/rekkverk må oppföres.
2. Utvendig kjellertrapp m/rekkverk på vange må oppföres.
3. Golv på loft må legges.
4. Ventiler mangler såvel i 1. etasje som i kjelleren.
5. Trapp foran terrassedör må oppsettes.
6. Hobbyrom må kles, og resten av kjelleren må pusses.
7. Diverse innredningsarbeider gjenstår i kjelleren.
8. Grunnmuren må pusses utvendig.
9. To takvannedløp gjenstår å före til avlöpsrör.
10. Pipe over tak må pusses ferdig.
11. Dörer og vinduer i kjelleren må pusses inn.
12. Innfylling av masser til grunnmur gjenstår.

Gjenpart til: Brödr. Hetland,
4340 Bryne.

Husnr. skilt 5 er å få ved henvendelse til Time ing. kontor.

Bryne, 5 / 3 -1971.

For bygningssjefen

Svein E. Bjerke
-bygn. kontrollör-

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Db.nr. 4561 1970/19
Jæren herredsrett

S k j ö t e .

På vegne av Time kommune skjöter og overdreg eg gnr. 10 bnr. 192
i Time til Alf I. Gjesdal f. 28/9-45
for ein kjöpesum på kr. 17.104,-, som er ordna.

1. Den gjerdeplikta kommunen har som eigar av hovudbruket, går over på kjöparane av dei einskilde tomtene slik:
   a. Der tomtefeltet er lagt ut som friareal, leikeplass o.l. og har gjerdeplikt mot naboeigedom, overtar tomtekjöparane på feltet denne delen av gjerdeplikta i fellesskap.
   b. Der tomtefeltet er lagt ut som einskilde tomter og har grense mot naboeigedom, overtar kjöparen av parsellen gjerdeplikta så langt hans eigedom grensar mot naboeigedommen.
   Elles har kjöparen gjerdeplikt mot veg (gate) dersom det blir kravt gjerde av det offentlege.
   For gjerdeplikt mot nabo innanfor feltet gjeld reglane i gjerdelova.
2. Skjering og fylling for veg har kommunen rett til å leggja inn på tomta utan vederlag.
3. Tre og buskar må ikkje plantast slik at dei verkar sjenerande eller skjemmande for veg eller nabo. Etter framlegg frå bygningsrådet, kan formannskapet krevja slike tre og buskar fjerna med 3 mndrs. varsel, utan at eigaren kan krevja erstatning. Dersom ikkje eigaren syter for å oppfylla kravet, kan kommunen få arbeidet utført for hans rekning.
4. Dersom kjöparen önskjer å selja tomta för det er bygt bustadhus på ho, har Time kommune rett til å kjöpa tomta tilbake. Det same gjeld dersom byggearbeidet (tömmermannsarbeidet) ikkje er sett i gang seinast 2 år frå datert kjöpekontrakt. Kommunen skal i så fall betala same pris + renter og eventuell godtgjersle for arbeid som er gjort, etter semje, eller etter takst av lensmannen i Time.
   Den årlege renta blir rekna etter vekseldiskontoen til kvar tid.
5. Tilförsel av elektrisitet og telefon til dei einskilde husa på feltet skal skje ved kabel. Men kjöparen pliktar å finna seg i at elverk og telegrafverk set opp provisoriske stolpar på eigedommen. Likeeins har elverket rett å gå med högspentkabel over tomta, om det skulle bli turvande.
   Telegrafverket skal vederlagsfritt ha rett til å leggja kabel over eigedommen og eventuelt plassera fordelar der. Dersom kjöparen i næraste framtid önskjer innlagt telefon, bör telegrafverket få melding om dette snarast.
   Kjöparen pliktar å dekka meirutgiftene ved at straumtilförselen vert lagd i kabel, etter den satsen elverk/ formannskap fastset.
6. Der det er lagt leidning for vatn eller kloakk over ei tomt, har kommunen eller den som leidningen före fram til, vederlagsfri rett til tilsyn og vedlikehald av leidningen. Skade som blir gjort i samband med dette, skal erstattast etter avtale. Dersom partane ikkje blir samde, skal lensmannen og 2 menn som han nemner opp, fastsetja vederlaget endeleg.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

7. Kjöparen har vedlikehaldet av stikkleidningar for vatn og kloakk fram til hovudleidning.
8. Eigedommen har gjerdeplikt mot eventuelt friareal.
9. Hefte under pkt. 3, 5 og 7 skal ha prioritet etter dei lån som blir tekne opp i samband med bygging av hus på tomta.
10. Tomta blir truleg ikkje byggeklar før sommaren eller hausten 1971.

Bryne, den 1 /9 -1970

Time kommune

Børge Undheim
Børge N. Undheim
- ordförar -

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.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



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 1 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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- 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 4000 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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2403260181 / Leon Høyland, tlf. 95499451
Stemmen 9, 4346 Bryne
Gnr. 10, bnr. 192 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 besiktiget 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

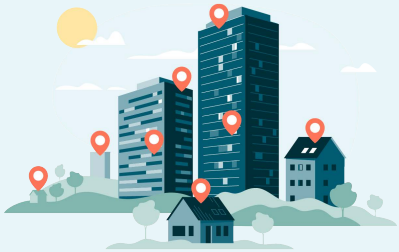
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2403260181
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.10.2026

Leon Høyland
Eiendomsmegler MNEF

954 99 451
leon.hoyland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Jærmegleren Bryne
Postboks 334, 4349 BRYNE

eiendomsmegler1.no