

**aktiv.**

Jøsenfjordvegen 650, 4134 JØSENFJORDEN

**Påkostet eldre enebolig med stor flott tomt på ca.2,3 mål, garasje, lite sauehus og nydelig utsikt !**



Eiendomsmegler

## Helene Byberg

**Mobil** 906 23 272

**E-post** helene.byberg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland. TLF. 51 74 55 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 75 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 025 140,-  
**Selger:** Tor Strandhus  
Siony Dungug Llamedo

Strandhus

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1978  
**BRA-i/BRA Total** 256/256 kvm  
**Tomtstr.:** 2363 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 28, bnr. 15  
**Oppdragsnr.:** 1401260056

# Din nye drømmebolig?

Vi i Aktiv eiendomsmegling v/Helene Byberg gleder seg over å vise dere denne flotte eiendommen like ved den lokale matbutikken på Vadla.

Boligen er på 205 Bra-i og går over 3 etasjer, med en tomt på 2363kvm. Tomten er fint opparbeidet med hage, planter og frukt trær. Eiendommens garasje inneholder et lite sauehus i bakre del, hvor tidligere selger hadde opptil 18 sauer.

Boligen fremstår i god stand og er påkostet de siste årene med bla. 2 nyere bad, oppussede overflater, El-bil lader, ny terrasse, ferdigstilt loft med 2 soverom.. etc.

Inneholder:

Kjeller: Bad, gang, kjellerstue, vaskerom, soverom (ikke godkjent), bod, kjølerom.

1.etasje: Bad, kjøkken, entré, gang, stue, 2 soverom.

Loft: Gang og 2 soverom.\*se punkt ferdigattest.

Garasje og sauehus.

Kort vei til Gullingen skisenter!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Egenerklæring .....     | 103 |
| Energiattest .....      | 110 |
| Nabolagsprofil .....    | 128 |
| Budskjema .....         | 136 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 256 kvm

BRA totalt: 256 kvm

TBA: 42 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 82 kvm Bad, vaskerom, stue, soverom, bod, kjølerom

1. etasje

BRA-i: 98 kvm Bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2

2. etasje

BRA-i: 25 kvm Gang, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 kvm

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Loftet har et totalt gulvareal på ca. 56 m<sup>2</sup>. Av dette er ca. 25 m<sup>2</sup> målbart bruksareal (BRA).

Resterende ca. 31 m<sup>2</sup> har lav himlingshøyde og inngår derfor ikke i målbart areal etter gjeldende målereglene. Dette arealet er likevel en del av gulvflaten og kan benyttes til eksempelvis lagring.

Differansen mellom totalt gulvareal og målbart areal skyldes skråtak og begrensninger knyttet til måleverdig høyde.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

2363 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Stor og opparbeidet tomt med fint beplantet hage og større del som tidligere ble brukt som beite til sau. Eiendommen er tatt godt vare på og en ser at det er lagt mye kjærlighet i hagen. I hagen er det et rikt mangfold av diverse planter og frukttrær som eple trær, plomme trær, kirsebær, hasselnøtt tre, svart sur bær.. osv.

Solrik og landlig beliggenhet, hvor det er opplyst om at det er sol fra ca.08-20 på sommerstid.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger med nydelig utsikt utover mot Jøsenfjorden. Dersom du liker å gå på ski, fiske og bade i fjorden, eller fiske laks i elv, ja da er dette den rette plassen for deg. Boligen ligger like ved lakse elven "Ulla" som renner ut i Jøsenfjorden.

Området rundt boligen er godt tilrettelagt for et variert friluftsliv både sommer og vinter. På sommeren kan man bade, padle og fiske. Vil du gå en fottur kan du velge mellom kortere turer i rolig terreng, eller en av de mange toppturene som finnes i området. Bla. tur til Igletjørn.

Når vinteren kommer er det bare 15 minutter opp til Gullingenområdet. Dette er for mange en viktig innfallsport til Ryfylkeheiene, som i seg selv er attraktivt. På vinterstid er området godt tilrettelagt med flere mil med oppkjørte skiløyper, men det finnes også flere områder for de som vil trække sine egne løyper. Gullingen skianlegg er et alpinanlegg med heis og 3 forskjellige vanskelighetsgrader på løypende ned igjen. Her finner du også barneløype og starten på en rekke opptråkkede løyper.

Eiendommen kan med sin beliggenhet mellom fjord og fjell tilby det beste til enhver årstid. Ullaåen er bare noen få meter unna eiendommen med mulighet for laksefiske.

Coop Marked Vadla ligger kun 0,6 km fra boligen. Ved butikken finnes også en brygge med bademulighet, samt mulighet for leie av båt plass.

Jøsenfjorden barnehage ligger ca. 1 km fra boligen. Erfjord skole 1-7 klasse ligger Ca. 20 min fra boligen.

Fra boligen er det også ca. 20 minutter til Nesvik ferjekai hvor ferjen går direkte over til Hjelmeland 3 ganger i timen

Eiendommen har adkomst via offentlig eller privat vei og er tilknyttet privat vannforsyning fra felles brønn samt privat avløpsanlegg med septiktank.

Ingen bo-plikt!

Kort vei til båthavn med mulighet for å leie båt plass med egen utsetningsrampe.

### **Adkomst**

Fra Nesvik ferjekai følger en R13 i ca. 13 km. En svinger deretter inn på Jøsenfjordvegen til høyre og følger veien ca. 6 km til. Deretter andre avkjørsel til venstre. En vil deretter få boligen på sin venstre side.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Eneboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagt nabolagsprofil.

### **Skolekrets**

Se vedlagt nabolagsprofil.

### **Offentlig kommunikasjon**

Gode bussforbindelser i kort kjøreavstand fra boligen.

### **Bygningssakkyndig**

Ibygg AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er av eldre dato, antatt fra byggeår, og er tekket med takpanner. Undertak/tetting er ikke kjent og kan ikke verifiseres ved visuell kontroll.

Taket har oppnådd høy alder, og utskifting må påregnes på sikt.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp er utført i plast og fremstår som av eldre dato, antatt fra byggeår. Det er montert luftehatt i aluminium/stål.

På grunn av alder må det påregnes oppgradering/utskifting av renner og nedløp.

Veggkonstruksjon: Utvendig kledning består hovedsakelig av stående bordkledning, med innslag av liggende kledning enkelte steder. Det er registrert råteskader i deler av kledningen. Lokal utskifting og utbedring må påregnes.

Det er også registrert råteskader i takutstikk, samt manglende kledningsbord der materialet har råtnet bort.

Lufting bak kledningen vurderes som mangelfull, noe som kan bidra til økt fuktbelastning og utvikling av råteskader.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er fra byggeår.

Vinduer-Loft: Vinduer i 2. etasje er fra ulike årganger. Ett vindu er fra byggeår, mens ett vindu er fra 2015.

Vinduer: Stue har tre vinduer fra ca. 2017, levert av Gilje. Vinduene fremstår i god stand uten registrerte skader eller tegn til råteskader ved befarings.

Vinduer-Kjeller: Vinduer i kjeller er fra ca. 1984, levert av Gilje. Vinduene fremstår som av eldre dato.

Vinduer 1.etasje-mot terrasse: Vinduer i 1. etasje av eldre dato, fra ca. 1977–1978.

Dører: Hovedytterdør i teak fremstår i brukbar stand og fungerer som forutsatt. Døren er plassert under tak og dermed noe beskyttet mot vær og vind. Det er ikke registrert skader, men overflaten bærer preg av alder og slitasje.

Det er en skade på sidefelt vindu. Er testet for råteskade men ingen utslag.

Terrassedørene er av dårlig forfatning. Eier opplyser om at terrassedører skal skiftes før salg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong ut fra soverom har terrassebord og rekkverk i tre. Det er registrert påbegynt råteskade i både terrassebord og rekkverk.

Lokal utbedring/utskifting må påregnes.

Rekkverkshøyde er lavere enn dagens anbefalte krav, noe som medfører redusert sikkerhet.

Terrasse ut av stue.: Terrasse med utgang fra stue er oppført i 2025. Terrassebord fremstår som hele og uten synlige skader ved befaring. Overflatene er ikke behandlet ved befaringstidspunktet.

Rekkverk-Ny terrasse: Rekkverk ved terrasse fremstår uten synlige skader og er delvis malt.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv i kjeller er oppført og det er etablert nytt gulv. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og utførelse samt tilstand på underliggende oppbygning er derfor ikke kjent.

Pipe og ildsted: Boligen er utstyrt med teglsteinspipe og vedfyrt ildsted plassert i stue.

Det opplyses at feier nylig har gjennomført tilsyn uten at det ble registrert avvik. Piper og ildsteder er ikke nærmere kontrollert utover visuell vurdering.

Rom Under Terreng: Overflater i kjeller er utført med panel i tak og delvis panel samt malte plater på vegger. Overflatene fremstår uten vesentlige skader, men med normal bruksslitasje i forhold til alder.

Det er påvist sprekker i betongvegger i kjeller. Forholdet kan ha sammenheng med svinn, setninger og naturlige bevegelser i konstruksjonen. Det ble foretatt fuktsøk stedvis langs yttervegger i kjeller uten utslag.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Boligen er oppført på ukjent byggegrunn. Det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforholdene ved befaringen.

Fuktsikring og drenering: Det er delvis synlig grunnmursplast (knotteplast) langs grunnmur. Dreneringens utførelse og alder er ukjent.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur er utført i betong. Det er registrert sprekkdannelse i grunnmuren. Fundament er ikke synlig og kan ikke vurderes.

Terrengforhold: Eiendommen ligger i skrånende terreng, hvor terrenget heller ned mot tomten fra omkringliggende områder. Rundt boligen er terrenget tilnærmet flatt.

## GARASJE

Frittstående garasjebygg oppført i trekonstruksjon. Utvendig kledd med stående trekledning og saltak. Bygget fremstår med to biloppstillingsplasser og gruset adkomst.

Garasjen bærer preg av normal elde og slitasje. Det er registrert værpåvirkning på kledning og overflater, med behov for vedlikehold på sikt. Bygget er ikke nærmere teknisk vurdert i henhold til NS 3600.

## TG2

### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

### Nedløp og beslag

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

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

### Takkonstruksjon/Loft

Deler av konstruksjonen er synlig fra bod, hvor det er registrert tilfredsstillende lufting.

Øvrige deler av takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon uten inngrep. Tilstanden er derfor vurdert basert på alder, synlige forhold og erfaringsmessige vurderinger.

Skjulte avvik eller skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak: På grunn av konstruksjonens alder og begrensede inspeksjonsmulighet bør det påregnes tiltak på sikt.

#### Vinduer-Loft

Det eldre vinduet har en alder som tilsier at redusert isolasjonsevne, slitasje på overflater og behov for vedlikehold må påregnes.

Det er registrert avflassing i maling nederst på karm på nyere vindu (2015).

Forholdet vurderes som begynnende overflateslitasje. Det er ikke registrert tegn til råte på tidspunktet for befaring.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales vedlikehold av overflater på vindu fra 2015 for å hindre videre nedbrytning.

Eldre vindu har nådd en alder hvor utskifting må påregnes på sikt. Ulik standard kan medføre varierende isolasjon og funksjon.

#### Vinduer-Kjeller

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert sprekker/åpninger i karm på flere vinduer. Det er ikke påvist råteskader ved befaring, men forholdet kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak: Skader i karm bør repareres eller vinduer skiftes ut for å sikre tetthet og redusere risiko for fremtidige fuktskader.

#### Vinduer 1.etasje-mot terrasse

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vinduene er funksjonstestet og fremstår med treg gange ved åpning og lukking.

Det er ikke registrert tegn til råteskader i karm eller ramme ved befaring.

Konsekvens/tiltak: På grunn av alder må det påregnes vedlikehold og utskifting på sikt.

#### Dører

Det er registrert skade nederst på sidefelt ved ytterdør, hvor deler av karm mangler. Området er kontrollert for råteskader uten registrerte utslag ved befaring.

Konsekvens/tiltak: Skadet område bør repareres eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fremtidig fukt- og råteskader.

#### Rekkverk-Ny terrasse

Rekkverkshøyde er målt til ca. 80 cm.

Ved laveste punkt er fallhøyde på utsiden målt til ca. 1,4 meter fra topp rekkverk.

Rekkverkshøyden er dermed lavere enn dagens anbefalte krav, og medfører redusert sikkerhet.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å øke høyden på rekkverket til minimum 1,0 meter for å oppfylle dagens krav og bedre sikkerheten.

#### Utvendige trapper

Rekkverk ved trapp opp til inngangsdør er målt til ca. 87 cm. Dette er lavere enn dagens anbefalte krav til rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å øke høyden på rekkverket til tilfredsstillende nivå i henhold til dagens anbefalte krav for å bedre sikkerheten.

#### Utvendige trapper- Terrasse.

Det er påvist andre avvik: Rekkverkshøyde er målt til ca. 90 cm. Ved fallhøyde over 1,0 meter er dette lavere enn dagens anbefalte krav, og medfører redusert sikkerhet.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å øke høyden på rekkverket til minimum 1,0 meter for å oppfylle dagens krav og bedre sikkerheten.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gulv i kjeller er oppforet og underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utførelse og tilstand er derfor ukjent, og det foreligger usikkerhet knyttet til eventuell fuktproblematikk i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt, som lukt, misfarging eller deformasjoner i gulv. Ved mistanke om avvik bør det gjennomføres nærmere undersøkelser, eventuelt med åpning av konstruksjonen.

#### Rom Under Terreng

Det er registrert knirk i gulv ved belastning. Videre er det stedvis åpninger mellom gulvbord som følge av forskyvning.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å foreta en nærmere kontroll av gulvkonstruksjonen for å avdekke årsak til knirk og forskyvning i gulvbord.

#### Innvendige trapper

Trapp ned til kjeller mangler rekkverk på én side. Trapp opp til 2. etasje mangler håndløper på begge sider. Begge trapper fremstår som bratte. Det er montert skli sikring i begge trapper.

Forholdene medfører redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fall.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere rekkverk og håndløpere på begge sider av trappene for å bedre sikkerheten.

#### Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er registrert begrenset fall på gulv utenfor dusjsonen. Dette kan medføre redusert avrenning av vann ved eventuell vannpåvirkning utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utvise forsiktighet med vannbruk utenfor dusjsonen.

#### Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling

Vegger i våtrommet er utført med våtromsplater i dusjsonen og malte overflater på øvrige vegger. Løsningen avviker fra dagens anbefalte utførelse for våtrom.

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning, tettesjikt eller utførelse av veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utvise forsiktighet med vannpåvirkning på vegger utenfor dusjsonen.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på oppbygning og utførelse av veggkonstruksjonen. Dersom dokumentasjon ikke foreligger, bør det vurderes nærmere kontroll av fagkyndig.

Ved fremtidig oppgradering bør vegger oppgraderes til løsning i henhold til dagens anbefalte våtromsutførelse.

#### Kjeller - Bad - Overflater Gulv

Det er registrert utilstrekkelig fall i dusjsonen. Forholdet øker risiko for vannansamling og fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Det er også begrenset fall på øvrig gulv.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å være oppmerksom på vannansamling i dusjsonen.

Ved fremtidig oppgradering bør gulvet bygges opp med tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.

#### Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er usikkerhet knyttet til tetthet mellom sluk og gulvbelegg.

Eldre slukløsning gir økt risiko for lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales jevnlig rengjøring og vedlikehold av sluk.

Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør sluk skiftes og utføres i henhold til dagens krav, med dokumentert løsning.

#### Kjeller - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Vegger er ikke utført med fuktsikre materialer, noe som kan være mindre egnet i rom med vannbelastning.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utvise normal aktsomhet ved bruk av vann.

Ved fremtidig oppgradering kan det vurderes å etablere mer fuktbestandige overflater på vegger.

#### Kjeller - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er registrert sprekkdannelse i betonggulvet. Sprekken vurderes som en typisk svinn-/setningssprekk, men kan medføre økt risiko for fuktinntrenging over tid.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på utviklingen av sprekken. Ved behov kan sprekk utbedres/tettes for å redusere fuktpåvirkning.

#### Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke dokumentert membran eller vanntett sjikt i gulvet.

Slukløsningen er av eldre type.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utvise normal aktsomhet ved bruk av vann.

Ved fremtidig oppgradering bør det etableres membran og ny slukløsning i henhold til dagens krav.

#### Kjeller - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Vask vurderes å være av eldre dato, trolig fra byggeår. Eldre sanitærutstyr har økt risiko for slitasje og lekkasje over tid.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på tilstanden og skifte vask ved tegn til slitasje eller lekkasje.

#### Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

#### Kjeller - Kjølerom - Overflater og konstruksjon

Kjølerommet er ikke utført som rom-i-rom-konstruksjon. Dette avviker fra anbefalte løsninger for kjølerom og kan medføre redusert isolasjonseffekt og påvirkning fra omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å være oppmerksom på rommets funksjon og begrensninger.

Ved behov for bedre kjøleeffekt og energieffektivitet bør det vurderes oppgradering til rom-i-rom-konstruksjon med tilpasset isolasjon og tettesjikt.

#### Kjeller - Kjølerom - Teknisk anlegg

Kjøleanlegget er av ukjent alder og utførelse. Eldre kjøleenheter har økt risiko for redusert effekt og svikt over tid.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på funksjon og effekt av kjøleanlegget.

Ved behov for bedre driftssikkerhet og effekt bør det vurderes oppgradering eller utskifting av anlegget.

#### Vannledninger

Vannledninger er utført i kobberrør og vurderes å være av eldre dato. Forventet levetid for denne typen installasjoner er normalt 30–50 år, og anlegget vurderes å være i en alder hvor økt risiko for lekkasjer må påregnes.

Det ble ved visuell kontroll registrert noe misfarging og begynnende korrosjon på enkelte rør og koblinger. Røranlegget er i hovedsak åpent montert i kjeller. Konsekvens/tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget med fokus på koblinger og utsatte punkter. Ved tegn til videre korrosjon eller lekkasje bør utskifting av berørte deler utføres.

På generelt grunnlag bør det påregnes fremtidig oppgradering/utskifting av vannledninger som følge av alder.

#### Ventilasjon

Ventilasjon via vindusventiler gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Det er ikke registrert ventiler i 1-2 etasje, noe som kan medføre utilstrekkelig ventilasjon og økt risiko for dårlig inneklime og fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere ventiler/tilluft i 1-2. etasje. For forbedret ventilasjon kan det vurderes installasjon av mekanisk ventilasjon.

#### Varmesentral

Alder og vedlikeholdshistorikk er ukjent, noe som gir usikkerhet knyttet til restlevetid og funksjon.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å kontrollere funksjon og eventuelt innhente opplysninger om servicehistorikk. Ved behov bør service eller utskifting vurderes.

#### Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er fra 2005 og har passert normal forventet levetid, som er ca. 15–20 år. Det foreligger derfor økt risiko for svikt og lekkasje.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å påregne utskifting av varmtvannsberederen som følge av alder. Jevnlig kontroll av bereder og sikkerhetsventil anbefales inntil utskifting utføres.

#### Fuktsikring og drenering

Det foreligger ikke dokumentasjon på drenering eller fuktsikring. Ukjent alder og utførelse medfører usikkerhet knyttet til funksjon og restlevetid.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktinnslag i kjeller. Ved behov bør tilstand på drenering og fuktsikring undersøkes nærmere. Det må påregnes oppgradering/utbedring på sikt.

### Grunnmur og fundamenter

Det er registrert riss og sprekker i grunnmur. Slike forhold kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og videre utvikling over tid.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på sprekkutviklingen. Ved behov bør sprekker tettes for å redusere fuktpåvirkning. Ved tegn til økende bevegelser anbefales nærmere vurdering av fagkyndig.

### Terrengforhold

Terreng som heller mot eiendommen kan medføre økt tilsig av overflatevann og fuktbelastning mot grunnmur, spesielt ved nedbør og snøsmelting.

Konsekvens/tiltak: Terreng faller delvis mot bygget, noe som ikke er i tråd med anbefalt fall bort fra konstruksjonen. Dette kan øke risikoen for fuktpåvirkning.

### TG3

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er registrert påbegynt råteskade i terrassebord og rekkverk på balkong ut fra soverom. Skadene fremstår som begynnende, men kan utvikle seg over tid dersom tiltak ikke utføres.

Videre er rekkverkets høyde lavere enn dagens anbefalte krav, noe som medfører redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fall.

Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Det anbefales utskifting av skadet treverk i terrassebord og rekkverk for å hindre videre nedbrytning. Videre bør rekkverket oppgraderes til tilfredsstillende høyde i henhold til dagens anbefalte krav for å ivareta sikker bruk.

### Helse, miljø og sikkerhet

Det er avvik i rømningsveier.

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ryfylke rør AS, PG Installasjon AS, Enkel bygg AS, Hjelmeland Mur & Flis AS, GJ Gulv AS, 2021

Beskrivelse: Komplet oppussing av bad i 1 etg. Det gamle badet er fullstendig renoveret med støpte gulv, varmekabler, membran på hele gulvet og på vegger i dusjhjørnet. Alt elektrisk ligger i boligmappa. For gulvstøp etc. forefinnes det fakturaer med informasjon. Egen prosjekt mappe fra GJ gulv tilgjengelig.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Byttet ett vindu i 2 etg. Nye terrassedører (stue og soverom) er kjøpt inn og vil bli byttet ut på selgers regning. Hjelmeland Bygg er allerede på jobben.

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

Ja

Beskrivelse: Sett at det har vært mus på kryploft, men aldri hatt mus i huset. Mus i garasjen / sauefjøset.

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

Ja

Firmanavn: Ryfylke Rør, 2021

Beskrivelse: Hovedkran måtte skiftes ut da denne ikke fungerte mer.

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

Ja

Beskrivelse: Ved enkelte anledninger kan vannet være noe misfarget. Det tas jevnlig prøver og det kan nevnes at samme vannkilde også brukes av COOP Vadla og gårdene rundt COOP Vadla.

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

Ja

Firmanavn: PG Installasjon AS, 2021

Beskrivelse: Varmepumpe ble flyttet til ett mer egnet sted både utvendig og innvendig.

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

Ja

Firmanavn: PG Installasjon AS, 2021

Beskrivelse: Oppgradert sikringsskap + nye kurser da dette var ett problem. Det er også lagt til nye kurser seinere når ander etasje ble ferdigstilt. Blandt annet en egen

kurs til varmepumpen.

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

Ja

Firmanavn: PG Installasjon AS, 2021

Beskrivelse: Oppgradert sikringsskap + nye kurser da dette var ett problem. Det er også lagt til nye kurser seinere når ander etasje ble ferdigstilt. Blandt annet en egen kurs til varmepumpen.

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

Ja

Beskrivelse: Da tegningene ikke stemmer med hvordan boligen er oppdelt er dette spørsmålet ikke mulig å svare korrekt på.

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

Ja

Beskrivelse: 2 etg er ferdigstilt av meg.

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra Takst Team AS (takstmann Tord Mamre) datert 26.6.2020.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?  
Ja, garasje er ikke vedlikeholdt bortsett fra at taket er skiftet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: 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.

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

Ja

Beskrivelse: Det er lagt fibernett frem til yttervegg.

## **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 98 kvm: Bad, kjøkken, stue og 2 soverom

TBA 42 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 82 kvm: Bad, vaskerom, stue, soverom, bod og kjølerom

Loft:

BRA-i 25 kvm: Gang og 2 soverom

Garasje

## **Standard**

Stor og innholdsrik enebolig, hvor du har hovedetasje og entre i 1. etasje direkte inn fra parkeringsplass. Her kommer en først inn i en åpen gang, med gode muligheter for å henge fra seg klær og sko. Her får en også trapp opp til loft like til venstre for inngangsdøren.

I første etasje er det romslig bad som ble renovert i 2021. 2 gode soverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap/skuffer. Hovedsoverommet har egen utgang til luftebalkong.

Stor og åpen stue med god plass til flere soner, som sofagruppe, TV-stue og spisestue. Rommet føles også ekstra behagelig og lyst grunnet de store vindusflatene i hele stuen. Utgang direkte til hagen og en ny terrasse hvor en kan sitte å nyte den flotte utsikten ut mot Jøsenfjorden.

Adskilt kjøkken med inngang fra gang og fra stue. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat og stål. Plass til spisebord ved vindu. Her kan en nyte flott natur til morgenkaffen.

I kjelleren kommer en ned i en åpen gang som videre fører til en stor og romslig kjellerstue innredet en gang på 80-tallet. Her er det god plass til sofagruppe og stort spisebord. Et ypperlig samlingssted for store og små. Vedovn og elektrisk til oppvarming.

Innredet soverom er beskrevet som hobbyrom i vedlagt plantegning og er ikke et godkjent soverom iht. dagens krav til rømningsvei, takhøyde og lys.

Badet i kjeller er oppgradert med oppussede vegger og gulv, samt nye baderomsmøbler, wc og dusj. (luftsirkulasjon).

Vaskerom/bi-inngang: Malt betong på gulv. Utstyrt med utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Utgang til trapp opp til hage.

Loft er delvis oppusset i 2026 med nye plater på vegger og nytt gulv.

Det er installert markiser for vinduer for de store vinduene i stue og kjøkken.

Det foreligger ikke plantegninger på loft, og megler kan derfor ikke sjekke om dagens bruk er samstemt med hva loftet er godkjent som.

På eiendommen er det også en stor garasje på 57kvm og brukes i dag til parkering og oppbevaring. I bakre del av garasjen er det også et lite sauehus som tidligere rommet ca 18 sauer.

Boligen er påkostet de siste årene med bla.

Generell oppussing av alle rom, maling etc.

Elektro, Oppgradert sikringsskap, nye kurser, nye utelys rundt hele huset koblet på solur, flyttet varmepumpe etc.

Komplett nytt bad 1 etasje, stor dusj, varmekabler, avtrekkesvifte etc.

Oppgradert bad kjeller med oppussede vegger og gulv. Nye baderomsmøbler, WC og dusj

Nytt gulv i kjellergang

Ferdigstille 2 etasje. Nytt rom inredet, nye gulv og vegger i alle rom

Ny terrasse (>40m<sup>2</sup>)

Elbil lader installert i garasjen

WIFI / seriekoblede Brann-detektorer i prinsippet alle rom

Fiberoptik er trukket til yttervegg

WIFI Kamera på garasje

Nye terrassedører kjøpt inn og vil bli installert av eier.

Nye taklamper i mange rom

Ny stoppekran installert.

Vi ber alle interessenter om å sette seg inn i vedlagt tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med fronter og skuffer som er byttet av tidligere eier. Det er kjøkkenventilator over kokesonen.

Bad

Bad 1. etasje:

Badet er opplyst pusset opp i 2021. Veggene er flislagt i dusjsonen med øvrige glatte

overflater. Det er begrenset fall på gulv utenfor dusjsonen. Det foreligger dokumentasjon som viser at gulvflaten er utført med banemembran.

Bad kjeller:

Våtrom i kjeller med belegg på gulv og malte overflater på vegger. I dusjsonen er veggene utført med våtromsplater, og på resten av badet er det våtromstapet med bobler. Rommet er innredet med dusjhjørne med glassvegger, toalett og servant med innredning. Sanitærutstyret er av nyere dato. Det er utilstrekkelig fall i dusjsonen og begrenset fall på øvrig gulv. Badet har en eldre slukløsning og er utstyrt med elektrisk avtrekksvifte.

Vaskerom kjeller:

Vaskerommet er plassert i kjelleren og har støpt gulv med synlig sluk og panel på veggene. Yttervegger består av betong. Rommet er innredet med skyllekum og har opplegg for vaskemaskin. Vasken er av eldre dato. Gulvet er i støpt betong med sprekkdannelse og har fall mot en sentralt plassert sluk av eldre type. Rommet har naturlig ventilasjon.

Innvendige overflater

Gulv: 3-stavs parkett med eikelister mot vegg i 1. etasje.

Vegger: Overflater i 1. etasje består av malte plater, tapet og malt trepanel.

Himling: Himlinger har skyggelister.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje, og det er registrert mindre sprekker i innvendige overflater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen har vannledninger i kobberør, i hovedsak synlig i kjeller.

Rør-anlegget er av eldre utførelse. Det er observert noe misfarging og begynnende korrosjon på enkelte rør og koblinger. Hovedkranen ble skiftet i 2021.

- Avløpsrør: Det er synlige avløpsrør i plast i kjeller, åpent montert langs vegg.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer. Det er ikke registrert veggventiler i 1. og 2. etasje. Det er registrert ventiler i rom i underetasjen.

- Varmepumpe: Det er installert varmpumpe som bidrar til oppvarming og luftsirkulasjon. Alder på anlegget er ukjent.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder av typen OSO RS 200 (198 liter), produsert i 2005, er plassert i kjeller.

- Kjølerom: Det er etablert et kjølerom i kjeller som ikke er utført som en rom-i-rom-konstruksjon. Rommet er utstyrt med en veggmontert kjøleenhet av ukjent alder.

### **Innbo og løsøre**

Boligen selges møblert, forutenom enkelte personlige eiendeler og div innbo som sengetøy, håndkler etc.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Loft er delvis oppusset i 2026 med nye plater på vegger og nytt gulv.

2025:

- Terrasse med utgang fra stue er oppført i 2025.
- Rekkverk ved terrasse fremstår uten synlige skader og er delvis malt.

2021:

- oppussing av bad i 2021
- Bad i 1. etasje er opplyst pusset opp i 2021 og fremstår med moderne overflater.
- Hoved kran ble skiftet i 2021
- 2021 innmat i skap ble rehabilitert

2017:

- Stue har tre vinduer fra ca. 2017, levert av Gilje.

2015:

- Vinduer i 2. etasje er fra ulike årganger. Ett vindu er fra byggeår, mens ett vindu er fra 2015

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber til vegg. (Ikke tilkoblet). I dag brukes mobilt bredbånd fra Telia til både Tv og internett.

### **Parkering**

Parkering i dobbeltgarasje og i eget gårdsrom.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Varmekabler i gang, vaskerom, og badet. Vedovner og peis. Nyere varmepumpe.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

D

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 950 000

### Omkostninger kjøper

2 950 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

73 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

75 140 (Omkostninger totalt)

92 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 025 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 042 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 044 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 250 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt og feiing.

Oppgitte kommunale avgifter er uten renovasjonsavgift. Renovasjonsavgift innkreves av IVAR renovasjon Ryfylke og varierer i pris etter hvilken ordning den enkelte velger. Renovasjonsavgiften koster fra kr. 3.997,- til kr. 9.500,- og kommer i tillegg til andre kommunale avgifter.

### **Eiendomsskatt**

Kr 2 017 for år 2026

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 786 786 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 147 145 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for

eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 28, bruksnummer 15 i Hjelmeland kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1133/28/15:

27.04.2026 - Dokumentnr: 454475 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

19.05.1978 - Dokumentnr: 2849 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1133 Gnr:28 Bnr:1

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for "nybygg av bustad på Gnr. 28, bnr. 15", datert 12.10.1978.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "oppføring av dobbelgarasje på tomt av gr.nr. 28, br.nr. 1 i Jøsenfjorden", datert 13.06.1978.

Boligens kjeller stemmer ikke overens med byggegodkjente tegninger og kjøper bærer selv risikoen for eventuelt å få nødvendig godkjenning av kommunen.

Det foreligger ikke dokumentasjon hos Plan og Bygningsetaten på at innredet areal på loft er søkt bruksendring til varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og alle kostnader med dette.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

12.10.1978.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Adkomst via offentlig/privat vei.

Tilknytning vann: Boligen er tilknyttet privat vannforsyning fra felles brønn for flere eiendommer.

Tilknytning avløp: Boligen er tilknyttet privat avløpsanlegg med avløp til septiktank.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Spredt boligbebyggelse, Framtidig

Eiendommen følger Kommuneplan for Hjelmeland - Arealdelen 2019-2031, med ikrafttredelse 02.10.2019. Et delareal på 2351 kvm er avsatt til Spredt boligbebyggelse, Framtidig med områdenavn SB20, og et delareal på 12 kvm er avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Det gjøres oppmerksom på at det ligger enn reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs Jøsenfjordvegen i eiendomsgrensen.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger pr. stk kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 59 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Helene Byberg  
Eiendomsmegler  
[helene.byberg@aktiv.no](mailto:helene.byberg@aktiv.no)  
Tlf: 906 23 272

### **Ansvarlig megler bistå av**

Helene Byberg  
Eiendomsmegler  
[helene.byberg@aktiv.no](mailto:helene.byberg@aktiv.no)  
Tlf: 906 23 272

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Ryfylke, organisasjonsnummer 987031204  
Rådhusgaten 12, 4100 Jørpeland

**Salgsoppgavedato**

11.05.2026













Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den











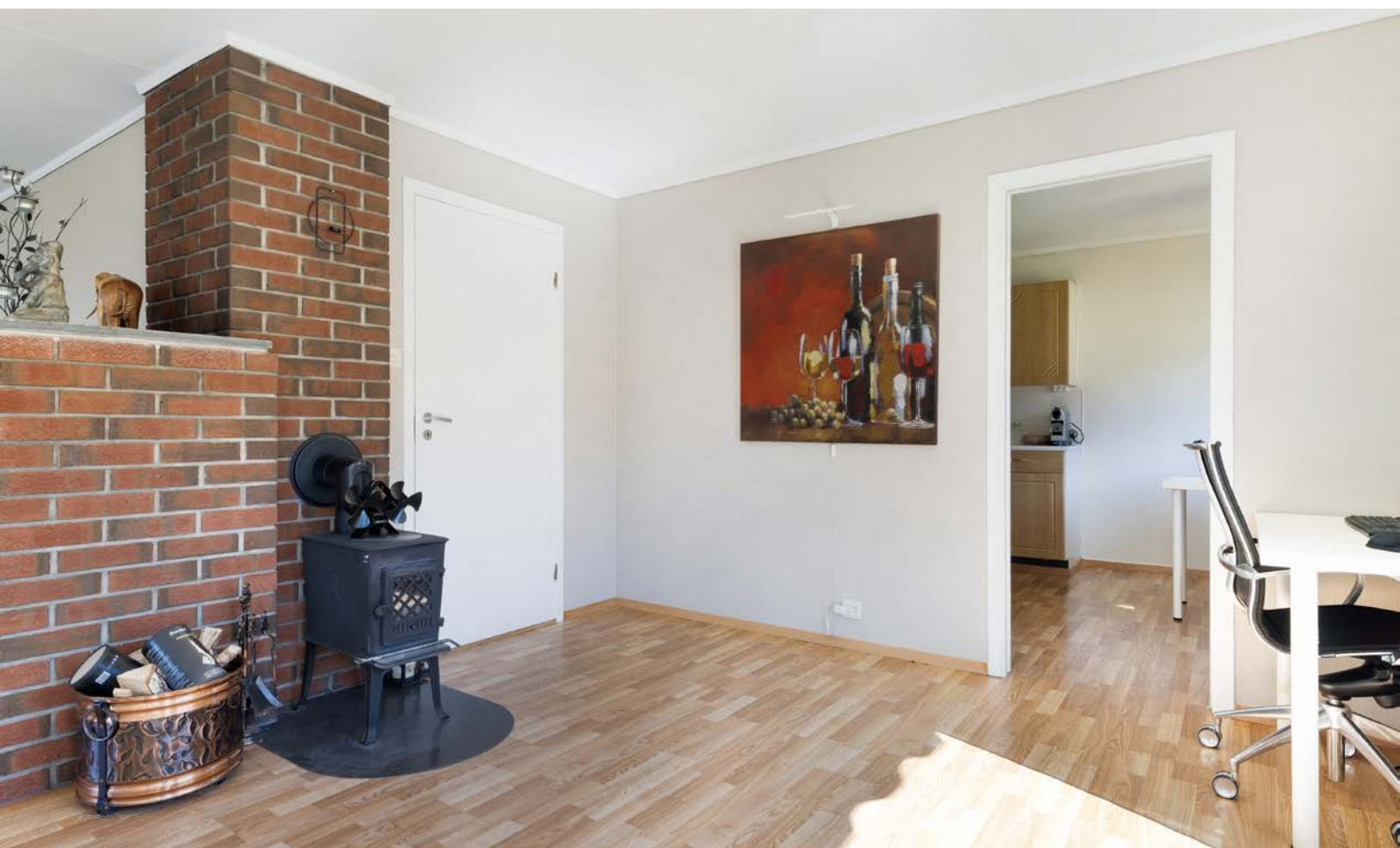


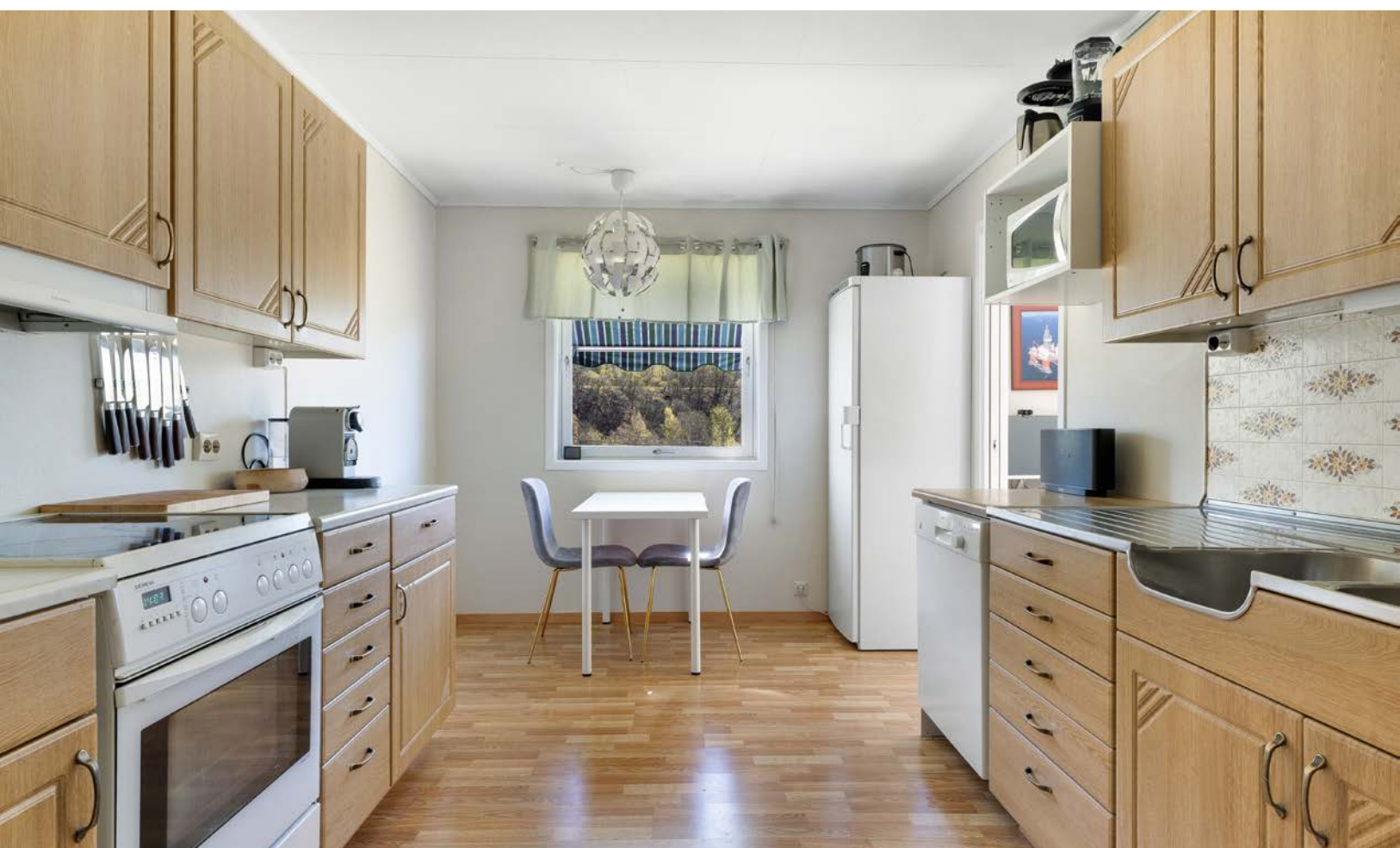










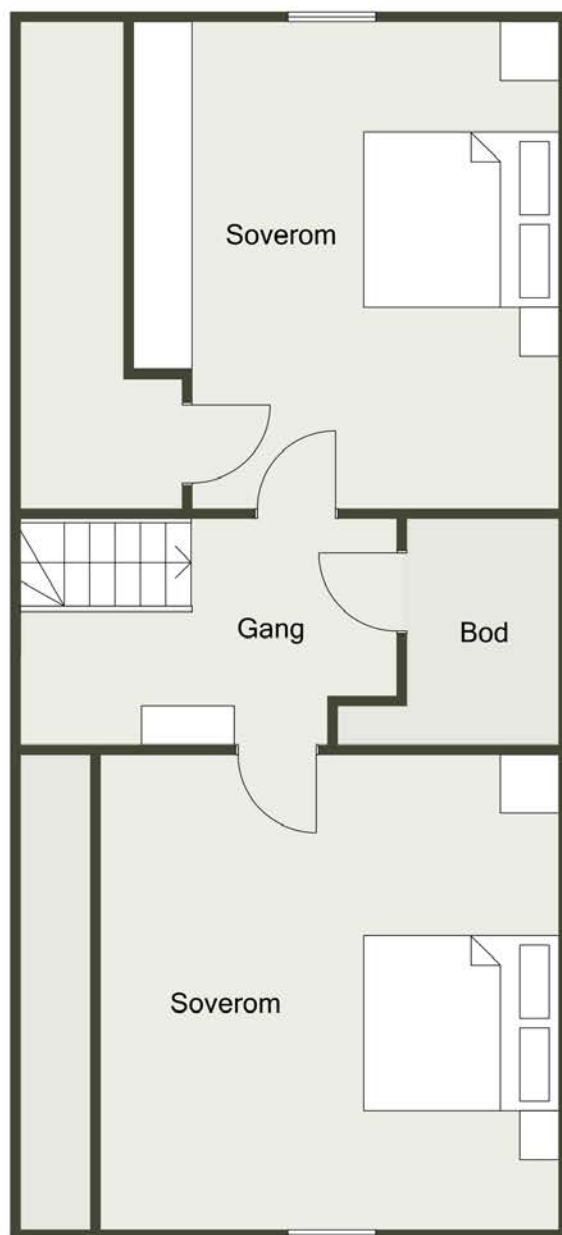










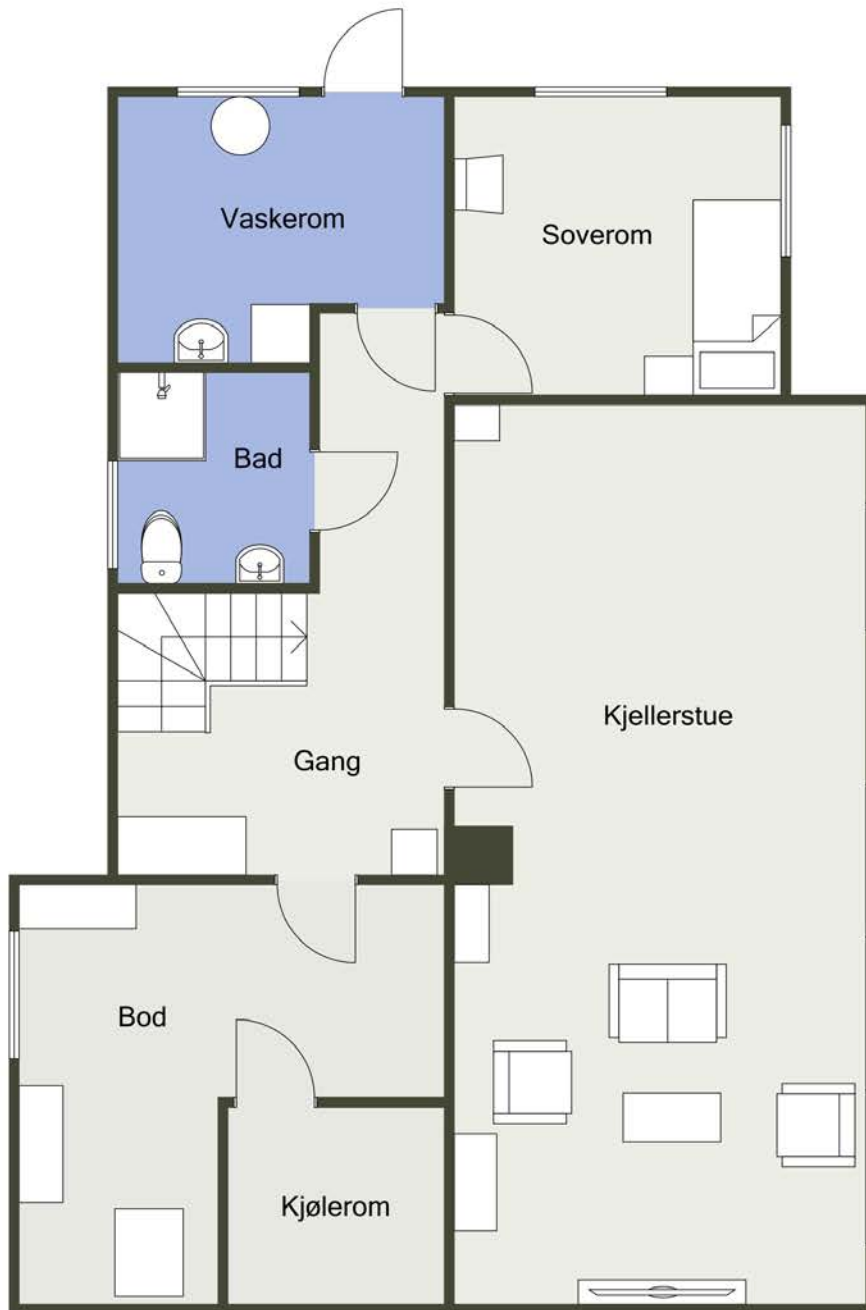


Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den









Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den

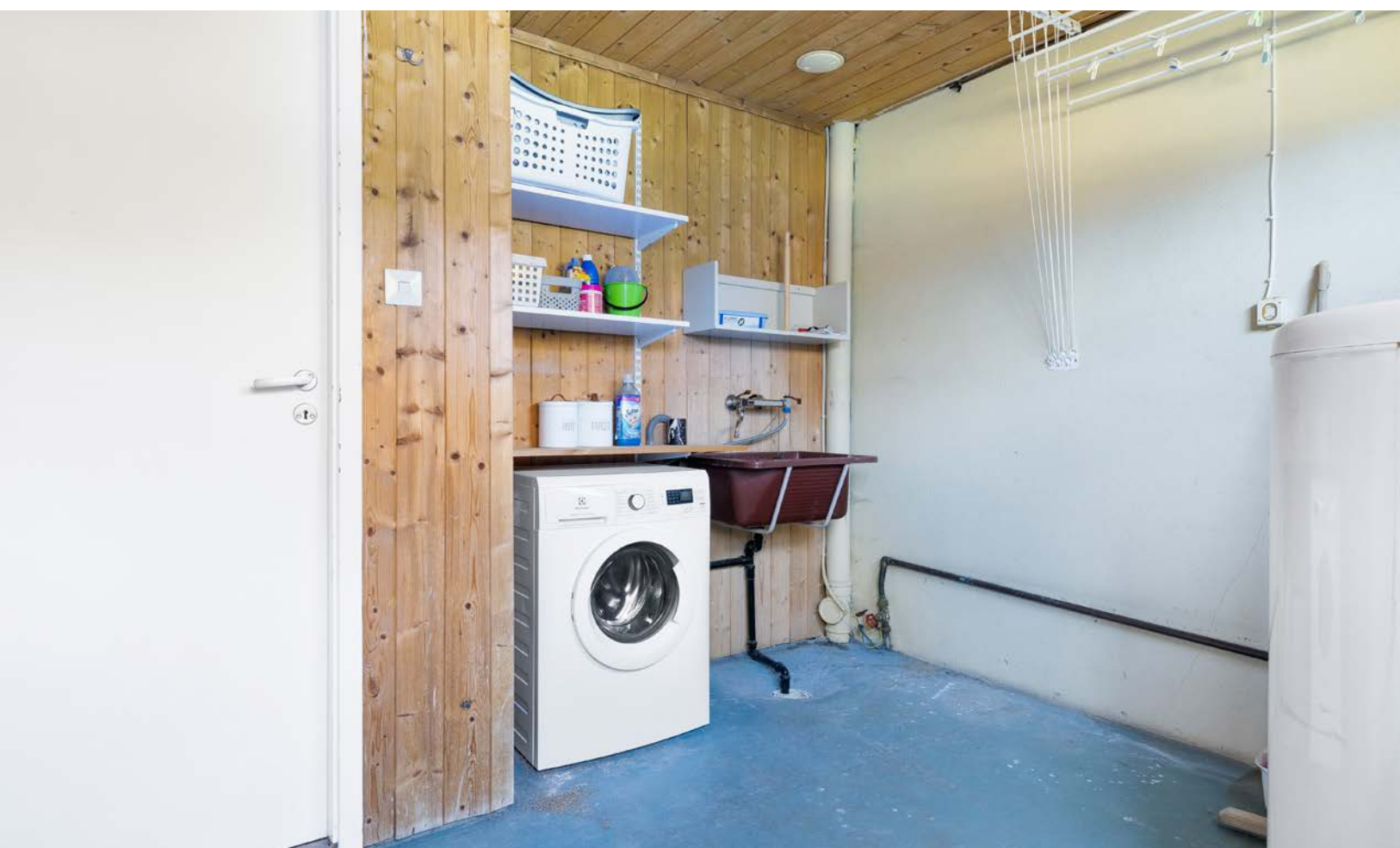










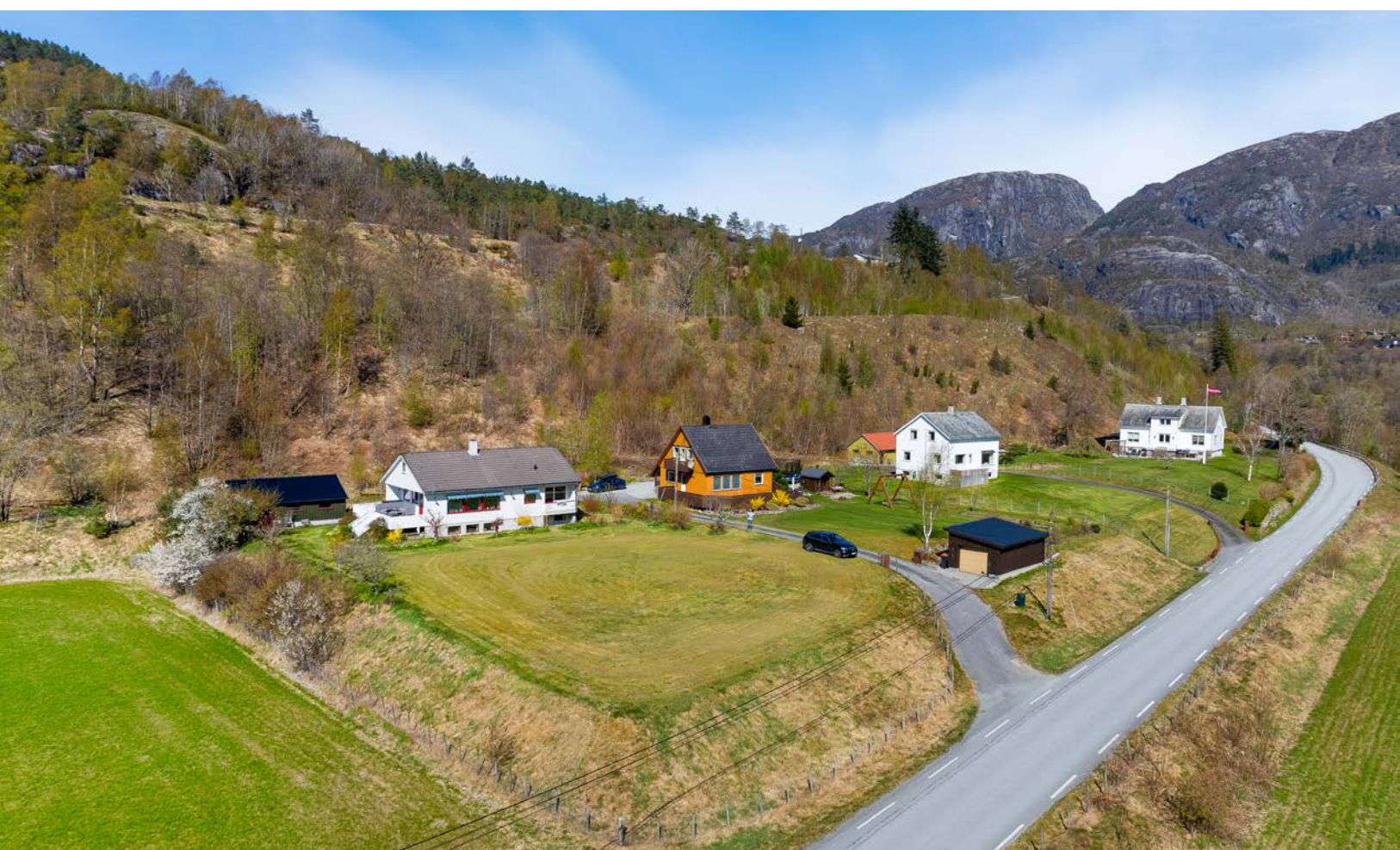













# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Jøsenfjordvegen 650 , 4134 JØSENFJORDEN

 HJELMELAND kommune

 gnr. 28, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m<sup>2</sup> BRA-i: 256 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 22745-1004

Referansenummer: MY1571

Autorisert foretak: IBYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Jens Kristian Ims



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.

## Ibygg AS

iBygg er et faglig kompetent selskap innen taksering og byggteknisk rådgivning. Vi leverer uavhengige og grundige vurderinger av boliger og eiendom, basert på gjeldende standarder og solid byggfaglig erfaring.

Selskapet har fokus på kvalitet, nøyaktighet og tydelig kommunikasjon, slik at våre rapporter gir et trygt beslutningsgrunnlag for både kjøpere og selgere

Våre tjenester utføres med høy faglig integritet og i tråd med gjeldende regelverk og bransjenormer.



### Rapportansvarlig

Jens Kristian Ims

post@ibbygg.as

406 42 378



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over flere plan beliggende i landlige omgivelser med skrånende tomt. Boligen fremstår med normal standard ut fra byggeår, og det er utført enkelte oppgraderinger i senere tid, herunder oppussing av bad i 2021.

Det er registrert enkelte avvik knyttet til blant annet våtrom (fallforhold og manglende dokumentasjon på membran i kjeller, mens det foreligger dokumentasjon for bad i 1. etasje), samt generelt vedlikeholdsbehov på enkelte bygningsdeler. Drenering og fuktsikring er av ukjent alder og utførelse.

Boligen vurderes samlet sett å ha et normalt vedlikeholdsbehov, og videre oppfølging av påpekte forhold må påregnes.

## Enebolig - Byggeår: 1978

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Utvendige bygningsdeler fremstår med normal standard sett i forhold til alder og utførelse. Det er registrert værslitasje på kledning og overflater, og vedlikehold må påregnes.

Grunnmur i betong med registrerte riss/sprekker. Fuktsikring/drenering er av ukjent alder og utførelse, og funksjon kan derfor ikke dokumenteres.

Taktekking, vinduer og øvrige utvendige konstruksjoner fremstår med normalt vedlikeholdsbehov, uten tegn til akutte skader på befaringssdagen.

### INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater fremstår med normal standard sett i forhold til alder og bruk. Det er registrert normal slitasje på overflater.

Bad i 1. etasje er opplyst pusset opp i 2021 og fremstår med moderne overflater. Det foreligger dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt, men det er registrert begrenset fall på deler av gulvet.

Våtrom i kjeller har enkel utførelse med begrenset fall, eldre sluk og manglende dokumentasjon på tettesjikt. Vaskerom fremstår som funksjonelt, men med enkelte avvik, herunder sprekk i gulv og eldre installasjoner.

Ventilasjon er basert på naturlig lufting via vindusventiler, med manglende ventiler i 2. etasje.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Boligen har våtrom i både 1. etasje og kjeller.

Bad i 1. etasje er opplyst pusset opp i 2021 og fremstår med moderne overflater. Det er målt tilfredsstillende fall i dusjsonen, men begrenset fall på øvrige deler av gulvet. Det foreligger dokumentasjon på membran og tettesjikt.

Våtrom i kjeller har enkel utførelse med gulvbelegg/våtromsmaling og våtromsplater i dusjsonen. Det er registrert utilstrekkelig fall i dusjsonen, samt manglende dokumentasjon på membran og tettesjikt. Sluk og løsninger fremstår som eldre.

Samlet sett har våtrommene avvik knyttet til utførelse og dokumentasjon, og tiltak må påregnes.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fremstår med normal standard sett i forhold til alder og bruk. Det er ikke registrert synlige skader på innredning ved befaring. Det opplyses at fronter og skuffer er byttet av tidligere eier.

Kjøkkenventilator er funksjonstestet og fungerer som forutsatt.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

Boligen har kjølerom i kjeller. Rommet er ikke utført som rom-i-rom-konstruksjon, og fremstår som en enkel løsning.

Kjøleanlegg er installert, men alder og kapasitet er ukjent. Løsningen kan ha begrenset effekt sammenlignet med mer moderne kjøleromsløsninger.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner fremstår med varierende alder og standard. Vannledninger er i hovedsak utført i kobberør og vurderes å være av eldre dato, med noe registrert korrosjon.

Avløpsanlegg består av plastavløpsrør, med ukjent alder, uten registrerte lekkasjer ved befaring.

Varmtvannsbereder er fra 2005 og har passert forventet levetid, noe som medfører økt risiko for svikt.

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler, med manglende ventiler i 2. etasje. Det er installert varmepumpe, men alder er ukjent.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell vurdering.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Eiendommen ligger i skrånende terreng hvor terrenget heller ned mot tomten fra omkringliggende områder, før det flater ut rundt boligen. Tomten er delvis opparbeidet med naturlig vegetasjon og tilpassede utearealer.

Terrengforholdene kan medføre økt tilsig av overflatevann mot bygget, og stiller krav til god drenering og bortledning av vann. Fuktsikring og drenering er av ukjent alder og utførelse.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er registrert forhold som kan medføre risiko for personskaade.

Rekkverk på balkong og terrasse har ikke tilstrekkelig høyde i henhold til dagens krav. Dette medfører økt risiko for fallulykker.

Videre er det registrert forhold ved våtrom og ventilasjon som kan påvirke inneklima, samt terrengforhold som kan gi økt fuktbelastning mot konstruksjonen.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

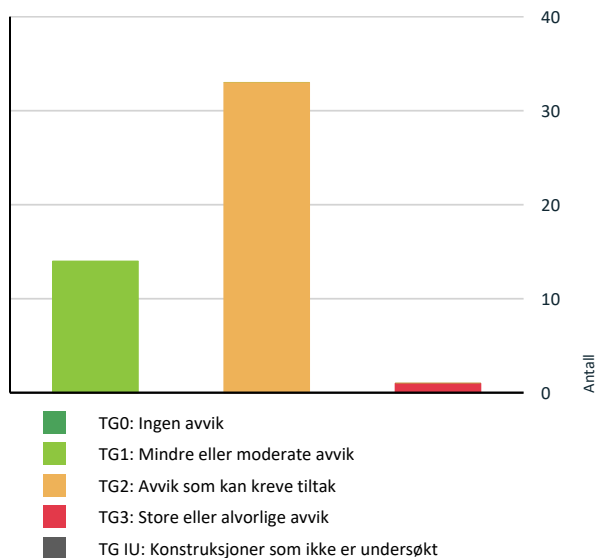
## Enebolig

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

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

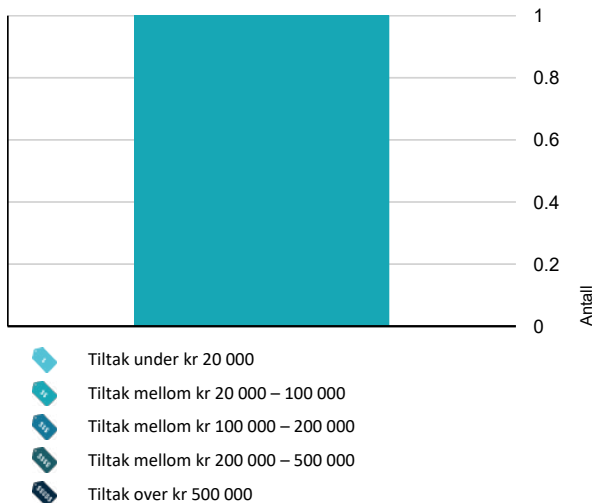
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Vurderingen er basert på visuell befaring uten inngrep i konstruksjoner. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser.

Bygningen er vurdert ut fra tilgjengelige flater og det som var mulig å inspisere på befaringsdagen. Det tas forbehold om at skjulte feil og mangler kan forekomme.

Opplysninger er delvis basert på informasjon fra eier og tilgjengelig dokumentasjon der dette foreligger.

Tekniske installasjoner er kun kontrollert ved enkle funksjonstester, og det er ikke utført fagkyndig kontroll av elektriske eller tekniske anlegg.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer 1.etasje-mot terrasse [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer-Kjeller [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer-Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Rekkverk-Ny terrasse [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| ! Innvendig > Innvendige trapper                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige dører                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmesentral                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg             | <a href="#">Gå til side</a> |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1978

### Kommentar

I følge Propcloud

### Anvendelse

### Standard

Boligen fremstår med varierende standard, hvor enkelte bygningsdeler er oppgradert i senere tid, herunder bad i 1. etasje fra 2021 samt deler av 2. etasje.

### Vedlikehold

Det er registrert normal slitasje på overflater og bygningsdeler sett i forhold til alder. Samtidig foreligger det avvik knyttet til blant annet våtrom, ventilasjon og ukjent drenering, samt enkelte tekniske installasjoner med høy alder.

Samlet sett vurderes boligen å ha et normalt vedlikeholdsbehov, og det må påregnes oppfølging og utbedring av påpekte forhold.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket er av eldre dato, antatt fra byggeår, og er tekket med takpanner. Undertak/tetting er ikke kjent og kan ikke verifiseres ved visuell kontroll.

Taket har oppnådd høy alder, og utskifting må påregnes på sikt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plast og fremstår som av eldre dato, antatt fra byggeår. Det er montert luftehett i aluminium/stål.

På grunn av alder må det påregnes oppgradering/utskifting av renner og nedløp.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Utvendig kledning består hovedsakelig av stående bordkledning, med innslag av liggende kledning enkelte steder. Det er registrert råteskader i deler av kledningen. Lokal utskifting og utbedring må påregnes.

Det er også registrert råteskader i takutstikk, samt manglende kledningsbord der materialet har råtnet bort.

Lufting bak kledningen vurderes som mangelfull, noe som kan bidra til økt fuktbelastning og utvikling av råteskader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

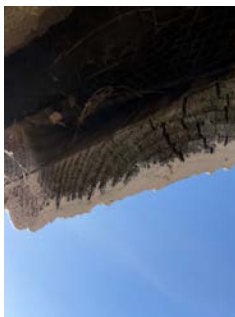
#### Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom vegg innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av konstruksjonen er synlig fra bod, hvor det er registrert tilfredsstillende lufting.

Øvrige deler av takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon uten inngrep. Tilstanden er derfor vurdert basert på alder, synlige forhold og erfaringsmessige vurderinger.

Skjulte avvik eller skader kan ikke utelukkes.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av konstruksjonens alder og begrensede inspeksjonsmulighet bør det påregnes tiltak på sikt.



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Stue har tre vinduer fra ca. 2017, levert av Gilje. Vinduene fremstår i god stand uten registrerte skader eller tegn til råteskader ved befaring.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Vinduer 1.etasje-mot terrasse

### Beskrivelse

Vinduer i 1. etasje av eldre dato, fra ca. 1977–1978.

Årstall: 1977 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Vinduene er funksjonstestet og fremstår med treg gange ved åpning og lukking.

Det er ikke registrert tegn til råteskader i karm eller ramme ved befaring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av alder må det påregnes vedlikehold og utskifting på sikt.

## TG 2 Vinduer-Kjeller

### Beskrivelse

Vinduer i kjeller er fra ca. 1984, levert av Gilje. Vinduene fremstår som av eldre dato.

Årstall: 1984 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert sprekker/åpninger i karm på flere vinduer. Det er ikke påvist råteskader ved befaring, men forholdet kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader i karm bør repareres eller vinduer skiftes ut for å sikre tetthet og redusere risiko for fremtidige fuktskader.

## TG 2 Vinduer-Loft

### Beskrivelse

Vinduer i 2. etasje er fra ulike årganger. Ett vindu er fra byggeår, mens ett vindu er fra 2015

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det eldre vinduet har en alder som tilsier at redusert isolasjonsevne, slitasje på overflater og behov for vedlikehold må påregnes.

Det er registrert avflassing i maling nederst på karm på nyere vindu (2015).

Forholdet vurderes som begynnende overflateslitasje. Det er ikke registrert tegn til råte på tidspunktet for befaring.

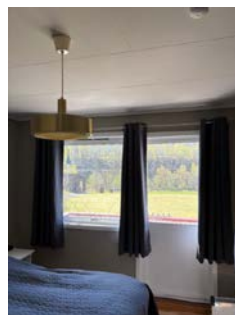
### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av overflater på vindu fra 2015 for å hindre videre nedbrytning.

Eldre vindu har nådd en alder hvor utskifting må påregnes på sikt. Ulik standard kan medføre varierende isolasjon og funksjon.



## TO 2 Dører

### Beskrivelse

Hovedytterdør i teak fremstår i brukbar stand og fungerer som forutsatt. Døren er plassert under tak og dermed noe beskyttet mot vær og vind. Det er ikke registrert skader, men overflaten bærer preg av alder og slitasje.

Det er en skade på sidefelt vindu. Er testet for råteskade men ingen utslag.

Terrassedørene er av dårlig forfatning. Eier opplyser om at terrassedører skal skiftes før salg.

### Vurdering av avvik:

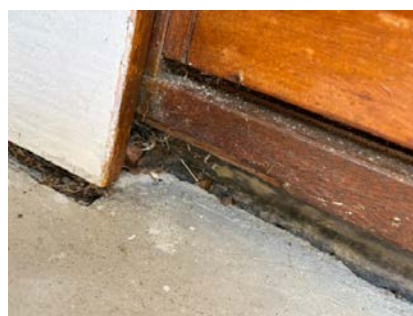
- Det er avvik:

Det er registrert skade nederst på sidefelt ved ytterdør, hvor deler av karm mangler. Området er kontrollert for råteskader uten registrerte utslag ved befaring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet område bør repareres eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fremtidig fukt- og råteskader.



## TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong ut fra soverom har terrassebord og rekkverk i tre. Det er registrert påbegynt råteskade i både terrassebord og rekkverk. Lokal utbedring/utskifting må påregnes.

Rekkverkshøyde er lavere enn dagens anbefalte krav, noe som medfører redusert sikkerhet.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert påbegynt råteskade i terrassebord og rekkverk på balkong ut fra soverom. Skadene fremstår som begynnende, men kan utvikle seg over tid dersom tiltak ikke utføres.

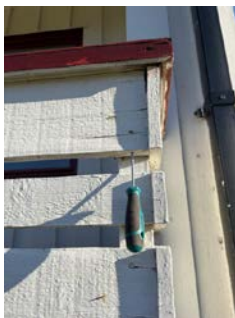
Videre er rekkverkets høyde lavere enn dagens anbefalte krav, noe som medfører redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fall.

## Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det anbefales utskifting av skadet treverk i terrassebord og rekkverk for å hindre videre nedbrytning. Videre bør rekkverket oppgraderes til tilfredsstillende høyde i henhold til dagens anbefalte krav for å ivareta sikker bruk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 1 Terrasse ut av stue.

### Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue er oppført i 2025. Terrassebord fremstår som hele og uten synlige skader ved befaring. Overflatene er ikke behandlet ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



## TG 2 Rekkverk-Ny terrasse

### Beskrivelse

Rekkverk ved terrasse fremstår uten synlige skader og er delvis malt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyde er målt til ca. 80 cm.

Ved laveste punkt er fallhøyde på utsiden målt til ca. 1,4 meter fra topp rekkverk. Rekkverkshøyden er dermed lavere enn dagens anbefalte krav, og medfører redusert sikkerhet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å øke høyden på rekkverket til minimum 1,0 meter for å oppfylle dagens krav og bedre sikkerheten.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp er utført i betong med rekkverk i stål. Konstruksjonen fremstår solid og funksjonell ved visuell kontroll.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk ved trapp opp til inngangsdør er målt til ca. 87 cm. Dette er lavere enn dagens anbefalte krav til rekkverkshøyde.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å øke høyden på rekkverket til tilfredsstillende nivå i henhold til dagens anbefalte krav for å bedre sikkerheten.

## TG 2 Utvendige trapper- Terrasse.

### Beskrivelse

Utvendig trapp ved terrasse er utført i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde er målt til ca. 90 cm. Ved fallhøyde over 1,0 meter er dette lavere enn dagens anbefalte krav, og medfører redusert sikkerhet

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å øke høyden på rekkverket til minimum 1,0 meter for å oppfylle dagens krav og bedre sikkerheten.



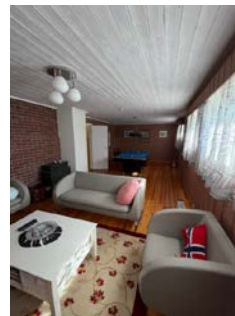
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv i kjeller er oppført og underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utførelse og tilstand er derfor ukjent, og det foreligger usikkerhet knyttet til eventuell fuktproblematikk i konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt, som lukt, misfarging eller deformasjoner i gulv. Ved mistanke om avvik bør det gjennomføres nærmere undersøkelser, eventuelt med åpning av konstruksjonen.



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Overflater i 1. etasje består av malte plater, tapet og malt trepanel. Gulv er belagt med 3-stavs parkett med eikelister mot vegg. Himlinger har skyggelister. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder og bruk.

Det er registrert mindre sprekker i innvendige overflater. Forholdet kan ha sammenheng med naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid. Noe sprekke dannelse må påregnes i forhold til alder og bruk.

Mindre sprekker kan utbedres med sparkling og overflatebehandling ved behov. Tiltak vurderes som kosmetiske.

### TG 1 Overflater - Loft

#### Beskrivelse

Loft er delvis oppusset i 2026 med nye plater på vegger og nytt gulv. Ett av rommene har original panel i himling, som er malt. Elektrisk anlegg er opplyst lagt opp som egeninnsats og senere kontrollert/gjennomgått av fagperson.

Det er registrert ujevnheter i gulv og himling. Forholdet vurderes som normalt i forhold til konstruksjonens alder og må påregnes.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Gulv i kjeller er oppført og det er etablert nytt gulv. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og utførelse samt tilstand på underliggende oppbygning er derfor ikke kjent.

Vurdering av avvik:

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med teglsteinspipe og vedfyrt ildsted plassert i stue.

Det opplyses at feier nylig har gjennomført tilsyn uten at det ble registrert avvik. Piper og ildsteder er ikke nærmere kontrollert utover visuell vurdering.



# Tilstandsrapport



## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Overflater i kjeller er utført med panel i tak og delvis panel samt malte plater på vegger. Overflatene fremstår uten vesentlige skader, men med normal bruksslitasje i forhold til alder.

Det er påvist sprekker i betongvegger i kjeller. Forholdet kan ha sammenheng med svinn, setninger og naturlige bevegelser i konstruksjonen. Det ble foretatt fuktsøk stedvis langs yttervegger i kjeller uten utslag.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulv ved belastning. Videre er det stedvis åpninger mellom gulvbord som følge av forskyvning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å foreta en nærmere kontroll av gulvkonstruksjonen for å avdekke årsak til knirk og forskyvning i gulvbord.



## 📍 TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har innvendige trapper i tre med sklisikring på trinnene. Trappene fremstår med normal funksjon ved bruk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

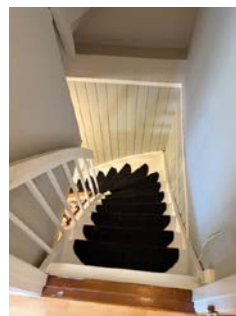
Trapp ned til kjeller mangler rekkverk på én side. Trapp opp til 2. etasje mangler håndløper på begge sider. Begge trapper fremstår som bratte. Det er montert skli sikring i begge trapper.

Forholdene medfører redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fall.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere rekkverk og håndløpere på begge sider av trappene for å bedre sikkerheten.



# Tilstandsrapport



## 🔧 TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører er glattmalte.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er opplyst pusset opp i 2021 og fremstår med moderne overflater.

Årstall: 2021      Kilde: Andre opplysninger: Prosjektmappe GJ  
GULV

### 1. ETASJE > BAD

## 🔧 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

vegger er flislagt i dusjsonen med øvrige glatte overflater. Noe av membran på vegg er synlig i dusjsonen.

Årstall: 2021      Kilde: Andre opplysninger: Prosjektmappe GJ  
GULV

### 1. ETASJE > BAD

## 🔧 TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Fallforholdene er tilfredsstillende i dusjsonen, mens det utenfor dusjsone er begrenset fall, noe som kan gi redusert avrenning ved vannpåvirkning.

Årstall: 2021      Kilde: Andre opplysninger: Prosjektmappe GJ  
GULV

### Vurdering av avvik:

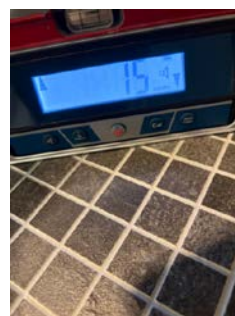
- Det er avvik:

Det er registrert begrenset fall på gulv utenfor dusjsonen. Dette kan medføre redusert avrenning av vann ved eventuell vannpåvirkning utenfor dusjsonen.

### Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det anbefales å utvise forsiktighet med vannbruk utenfor dusjsonen.



### 1. ETASJE > BAD

## 🔧 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det foreligger dokumentasjon som viser at hele gulvflaten er utført med Banemembran.

På bakgrunn av fremlagt dokumentasjon legges det til grunn at gulvet har heldekkende membranløsning.

Vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke utført destruktive inngrep for å verifisere utførelsen.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Andre opplysninger: Prosjektmappe GJ GULV



## 1. ETASJE > BAD

### TØ 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er innredet med dusjvegger, toalett og baderoms innredning med nedfelt servant.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Egenerklæring

## 1. ETASJE > BAD

### TØ 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte som går på tidsstyrte intervaller (ca. 20 minutter).

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Egenerklæring



## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det har ikke vært mulig å gjennomføre hulltaking i konstruksjonen. Det er utført fuktsøk ved relevante og utsatte områder, og det ble ikke registrert indikasjoner på fukt ved befaringstidspunktet.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Egenerklæring



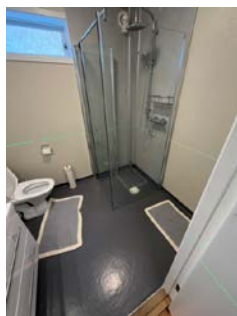
## KJELLER > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Våtrom i kjeller med gulv belagt med beleg og vegger med malte overflater. I dusjsjonen er veggene utført med våtromsplater. Rommet er innredet med dusjhjørne med glassvegger, toalett og servant med innredning.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegg i dusjsone og våtromstapet på resten av badet. Det er bobler i våtromstapet på vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger i våtrommet er utført med våtromsplater i dusjsonen og malte overflater på øvrige vegger. Løsningen avviker fra dagens anbefalte utførelse for våtrom.

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning, tettesjikt eller utførelse av veggkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utvise forsiktighet med vannpåvirkning på vegger utenfor dusjsonen.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på oppbygning og utførelse av veggkonstruksjonen. Dersom dokumentasjon ikke foreligger, bør det vurderes nærmere kontroll av fagkyndig.

Ved fremtidig oppgradering bør vegger oppgraderes til løsning i henhold til dagens anbefalte våtromsutførelse.



## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utilstrekkelig fall i dusjsonen. Forholdet øker risiko for vannansamling og fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Det er også begrenset fall på øvrig gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på vannansamling i dusjsonen.

Ved fremtidig oppgradering bør gulvet bygges opp med tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.



## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det registreres tegn til eldre slukløsning. Klemring og tilslutning mot gulvbelegg fremstår ikke optimal, og det er begrenset dokumentasjon på utførelse.

Sluken fremstår med noe smuss/avleiringer og behov for rengjøring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er usikkerhet knyttet til tetthet mellom sluk og gulvbelegg. Eldre slukløsning gir økt risiko for lekkasjer over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig rengjøring og vedlikehold av sluk.

Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør sluk skiftes og utføres i henhold til dagens krav, med dokumentert løsning.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Sanitærutstyr er oppgradert og fremstår som av nyere dato. Utstyret består av toalett, servant og dusjløsning. Det ble ikke registrert synlige skader eller lekkasjer ved befaring.

## KJELLER > BAD

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet er utstyrt med elektrisk avtrekksvifte. Viften sørger for mekanisk ventilasjon av rommet.



## KJELLER > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var praktisk mulig uten inngrep i konstruksjonen.

Det er gjennomført fuktsøk på tilgjengelige og utsatte områder. Målingene ga i hovedsak ingen utslag. Det ble registrert noe forhøyede verdier ved gulv under blandebatteri i dusjonen.

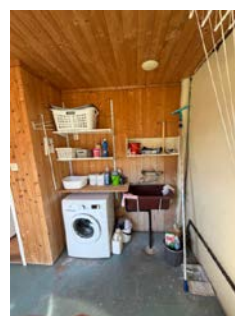


## KJELLER > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom er plassert i kjeller og fremstår med støpt gulv og synlig sluk. Vegger er utført med panel. Rommet er innredet med vaskemaskin og skyllekum.



# Tilstandsrapport

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er delvis panel på vegg, Yttervegger består av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger er ikke utført med fuksikre materialer, noe som kan være mindre egnet i rom med vannbelastning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utvise normal aktsomhet ved bruk av vann.

Ved fremtidig oppgradering kan det vurderes å etablere mer fuktbestandige overflater på vegger.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er utført i støpt betong med synlig overflate. Det er etablert fall mot sluk, og sluk er plassert sentralt i rommet.

Overflaten fremstår som enkel og funksjonell, tilpasset rommets bruk som vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekkdannelse i betonggulvet. Sprekken vurderes som en typisk svinn-/setningssprekk, men kan medføre økt risiko for fuktinntrenging over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen av sprekken. Ved behov kan sprekk utbedres/tettes for å redusere fuktpåvirkning.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er etablert sluk i gulv. Gulvet er utført i støpt betong uten synlig membran eller dokumentert tettesjikt.

Sluk fremstår som eldre type med synlig slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

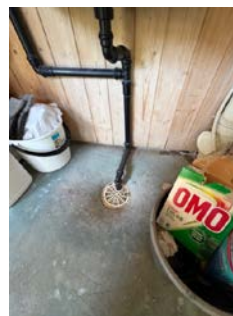
Det er ikke dokumentert membran eller vannnett sjikt i gulvet. Slukløsningen er av eldre type.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utvise normal aktsomhet ved bruk av vann.

Ved fremtidig oppgradering bør det etableres membran og ny slukløsning i henhold til dagens krav.



## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vaskerom er utstyrt med servant/skyllekar og opplegg for vaskemaskin

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vask vurderes å være av eldre dato, trolig fra byggeår. Eldre sanitærutstyr har økt risiko for slitasje og lekkasje over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden og skifte vask ved tegn til slitasje eller lekkasje.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

## KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking i vaskerommet. Årsaken er at tilgjengelige veggflater enten er utført i betong eller vender mot tilstøtende våtrom (bad), hvor hulltaking ikke anses hensiktsmessig.

Det foreligger dermed begrenset mulighet for kontroll av skjulte konstruksjoner uten destruktive inngrep.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator ble funksjonstestet på befaringdagen og virket som forutsatt.

## SPESIALROM

### KJELLER > KJØLEROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Det er etablert kjølerom i kjeller. Rommet fremstår som et eget avgrenset rom tilpasset lagring ved lavere temperatur.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjølerommet er ikke utført som rom-i-rom-konstruksjon. Dette avviker fra anbefalte løsninger for kjølerom og kan medføre redusert isolasjonseffekt og påvirkning fra omkringliggende konstruksjoner.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på rommets funksjon og begrensninger.

Ved behov for bedre kjøleeffekt og energieffektivitet bør det vurderes oppgradering til rom-i-rom-konstruksjon med tilpasset isolasjon og tettesjikt.



### KJELLER > KJØLEROM

#### TG 2 Teknisk anlegg

##### Beskrivelse

Kjøleanlegget er utstyrt med veggmontert kjøleenhet. Anlegget fremstår som en enkel løsning tilpasset rommets bruk.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøleanlegget er av ukjent alder og utførelse. Eldre kjøleenheter har økt risiko for redusert effekt og svikt over tid.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på funksjon og effekt av kjøleanlegget.

Ved behov for bedre driftssikkerhet og effekt bør det vurderes oppgradering eller utskifting av anlegget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med vannledninger i kobberør. Røranlegget er i hovedsak synlig i kjeller og fremstår som eldre utførelse. Det er montert avstengningsventiler på anlegget. Hoved kran ble skiftet i 2021

Ved visuell kontroll ble det observert noe misfarging og begynnende korrosjon på enkelte rør og koblinger.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannledninger er utført i kobberør og vurderes å være av eldre dato. Forventet levetid for denne typen installasjoner er normalt 30–50 år, og anlegget vurderes å være i en alder hvor økt risiko for lekkasjer må påregnes.

Det ble ved visuell kontroll registrert noe misfarging og begynnende korrosjon på enkelte rør og koblinger. Røranlegget er i hovedsak åpent montert i kjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget med fokus på koblinger og utsatte punkter. Ved tegn til videre korrosjon eller lekkasje bør utskifting av berørte deler utføres.

På generelt grunnlag bør det påregnes fremtidig oppgradering/utskifting av vannledninger som følge av alder.



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast (hvite rør) i kjeller. Rørføringen er åpent montert langs vegg. Alder på rørene er ukjent.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer. Det er ikke registrert veggventiler i 1.etasje og 2.etasje. Det er montert varmpumpe som bidrar til luftsirkulasjon i boligen. Det er registrert ventiler i rom i under etasjen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjon via vindusventiler gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Det er ikke registrert ventiler i 1-2 etasje, noe som kan medføre utilstrekkelig ventilasjon og økt risiko for dårlig innneklima og fuktproblemer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere ventiler/tilluft i 1-2. etasje. For forbedret ventilasjon kan det vurderes installasjon av mekanisk ventilasjon.

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmpumpe i boligen. Alder på anlegget er ukjent. Varmepumpen bidrar til oppvarming og luftsirkulasjon i boligen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder og vedlikeholdshistorikk er ukjent, noe som gir usikkerhet knyttet til restlevetid og funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere funksjon og eventuelt innhente opplysninger om servicehistorikk. Ved behov bør service eller utskifting vurderes.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er installert varmtvannsbereder av typen OSO RS 200 (198 liter). Berederen er produsert i 2005 og er plassert i kjeller.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberederen er fra 2005 og har passert normal forventet levetid, som er ca. 15–20 år. Det foreligger derfor økt risiko for svikt og lekkasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å påregne utskifting av varmtvannsberederen som følge av alder. Jevnlig kontroll av bereder og sikkerhetsventil anbefales inntil utskifting utføres.



Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

## Beskrivelse

Det elektriske anlegget er ikke nærmere kontrollert utover visuell vurdering. Det er installert sikringskap og elektrisk anlegg av varierende alder.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2021 innmat i skap ble rehabilitert**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja PG installasjon har gått god for egeninnsats**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

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

**Ukjent**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell vurdering. Vurderingen er derfor begrenset, og det kan ikke gis garanti for at anlegget tilfredsstiller dagens krav.



# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Boligen er oppført på ukjent byggegrunn. Det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforholdene ved befaringen.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Det er delvis synlig grunnmursplast (knotteplast) langs grunnmur. Dreneringens utførelse og alder er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på drenering eller fuktsikring. Ukjent alder og utførelse medfører usikkerhet knyttet til funksjon og restlevetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktinnslag i kjeller. Ved behov bør tilstand på drenering og fuktsikring undersøkes nærmere. Det må påregnes oppgradering/utbedring på sikt.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur er utført i betong. Det er registrert sprekkeformasjoner i grunnmuren. Fundament er ikke synlig og kan ikke vurderes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss og sprekker i grunnmur. Slike forhold kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og videre utvikling over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på sprekkeutviklingen. Ved behov bør sprekker tettes for å redusere fuktpåvirkning. Ved tegn til økende bevegelser anbefales nærmere vurdering av fagkyndig.



### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng, hvor terrenget heller ned mot tomten fra omkringliggende områder. Rundt boligen er terrenget tilnærmet flatt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng som heller mot eiendommen kan medføre økt tilslag av overflatevann og fuktbelastning mot grunnmur, spesielt ved nedbør og snøsmelting.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terreng faller delvis mot bygget, noe som ikke er i tråd med anbefalt fall bort fra konstruksjonen. Dette kan øke risikoen for fuktpåvirkning.

## 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 bygningsakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ! Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# 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

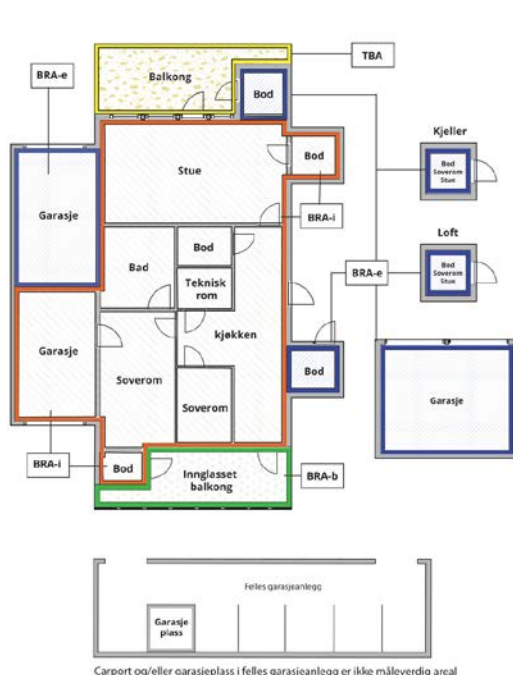
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er  |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1.Etasje       | 98                            |                             |                            | 98  | 42                              |                             | 98              |
| Kjeller        | 82                            |                             |                            | 82  |                                 |                             | 82              |
| Loft           | 25                            |                             |                            | 25  |                                 | 31                          | 56              |
| <b>SUM</b>     | <b>205</b>                    |                             |                            |     | <b>42</b>                       | <b>31</b>                   | <b>236</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>205</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2      |                             |                            |
| Kjeller  | Bad, vaskerom, stue, soverom, bod, kjølerom |                             |                            |
| Loft     | Gang, soverom, soverom 2                    |                             |                            |

#### Kommentar

Loftet har et totalt gulvareal på ca. 56 m<sup>2</sup>. Av dette er ca. 25 m<sup>2</sup> målbart bruksareal (BRA).

Resterende ca. 31 m<sup>2</sup> har lav himlingshøyde og inngår derfor ikke i målbart areal etter gjeldende måleregler. Dette arealet er likevel en del av gulvflaten og kan benyttes til eksempelvis lagring.

Differansen mellom totalt gulvareal og målbart areal skyldes skråtak og begrensninger knyttet til måleverdig høyde.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Oppusset bad og oppgradering av loft.

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 51                            |                             |                            | 51  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>51</b>                     |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>51</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 28.4.2026 | Jens Kristian Ims | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|-----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 1133 HJELMELAND | 28   | 15   |      | 0    | 2363.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Jøsenfjordvegen 650

### Hjemmelshaver

Strandhus Siony Dungug Llamedo, Strandhus Tor

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har landlig beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Hjelmeland kommune. Området er preget av spredt bebyggelse, jordbruksarealer og nærhet til fjord og natur.

Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt over nærliggende landskap og fjord. Det er kort avstand til tur- og friluftsområder.

### Adkomstvei

Adkomst via offentlig/privat vei.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet privat vannforsyning fra felles brønn for flere eiendommer.

### Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet privat avløpsanlegg med avløp til septiktank.

### Regulering

Reguleringsforhold er ikke fremlagt eller undersøkt i denne rapporten. Eiendommen antas å omfattes av kommuneplanens arealdel.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet og tilpasset omkringliggende terreng. Eiendommen ligger i skrånende terreng som flater ut rundt boligen. Tomten består av naturlig vegetasjon og opparbeidede arealer.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tinglyste rettigheter eller heftelser i denne rapporten.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

#### Beskrivelse

Frittstående garasjebygg oppført i trekonstruksjon. Utvendig kledd med stående trekledning og saltak. Bygget fremstår med to biloppstillingsplasser og gruset adkomst.

Garasjen bærer preg av normal elde og slitasje. Det er registrert værpåvirkning på kledning og overflater, med behov for vedlikehold på sikt. Bygget er ikke nærmere teknisk vurdert i henhold til NS 3600.

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                   | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema          | 27.04.2026 |           | Gjennomgått |       | Ja      |
| Kommunalinformasjon           | 27.04.2026 |           | Gjennomgått |       | Ja      |
| Dokumentasjon-Bad<br>1.etasje | 08.06.2021 |           | Gjennomgått |       | Ja      |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 04.05.2026 |           |
| 2       | 10.05.2026 |           |
| 3       | 11.05.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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

# PROSJEKTPERM

---

Prosjektnr 716  
Jøsenfjordvegen 650



## INNHOLDSFORTEGNELSE

|           |                               |
|-----------|-------------------------------|
| 1         | Prosjektbilder                |
| 2.1 - 2.1 | <b>Sjekkliste</b>             |
| 3         | TG2598_Tarkodry_Juni_2021.pdf |

## Bilder



**Filnavn:** 20210608\_112406.jpg

**Lastet opp av:** Geir Jonassen  
30.04.2026 11:51  
Tatt: 08.06.2021 11:24



**Filnavn:** 20210608\_112355.jpg

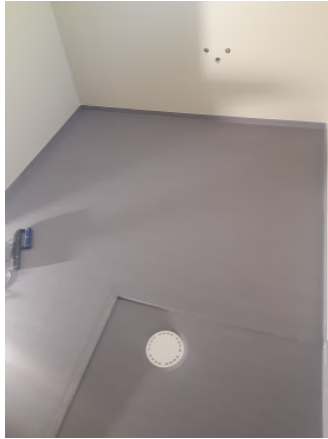
**Lastet opp av:** Geir Jonassen  
30.04.2026 11:51  
Tatt: 08.06.2021 11:23



**Filnavn:** 20210608\_112418.jpg

**Kommentar:** Minimum 15mm oppbrett i dør  
over topp flis er beregnet

**Lastet opp av:** Geir Jonassen  
30.04.2026 11:51  
Tatt: 08.06.2021 11:24



**Filnavn:** 20210608\_132158.jpg

**Kommentar:** Oppbrett sokkel er 60mm

**Lastet opp av:** Geir Jonassen

30.04.2026 11:51

Tatt: 08.06.2021 13:21



**Filnavn:** 20210608\_132137.jpg

**Kommentar:** Membran vegg dusjsone

**Lastet opp av:** Geir Jonassen

30.04.2026 11:51

Tatt: 08.06.2021 13:21



**Filnavn:** 20210608\_132143.jpg

**Kommentar:** Kappe membran rundt avløp  
toalett

**Lastet opp av:** Geir Jonassen

30.04.2026 11:51

Tatt: 08.06.2021 13:21

## Sjekkliste Membranarbeid for Våtrom

| Kommentarer til listen: |
|-------------------------|
| Gjelder bad 1 etg       |

OK = Godkjent, IR = Ikke relevant, Avvik = Registrert avvik

| Listepunkt:  | Kommentarer:   | OK<br>IR   | Avvik<br>Vedl. nr.:            |
|--|--|--|--------------------------------|
| <b>Produkter</b>   |  |  |                                |
| Det dobbelsjekkes at det KUN benyttes godkjente pre-fabrikerte løsninger(produkter)<br><i>godkjente produkter</i>                                | <i>Kontrollert av: Geir Jonassen 30.04.26 12:02</i>  | <input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR | <input type="checkbox"/> Avvik |
| <b>Minimumskrav til fall</b>   |  |  |                                |
| ALT A. 1:50 minimum 0,8 meter ut fra sluk dersom dusjen er over sluk.<br><i>TEK 10 § 13-20</i>   | Det er 1:100 fall i nedsenk, minimum 10mm kant og ett svagt,jevnt ikke målsatt fall hele rommet med god oppbrett i dør, se bilder<br><i>Kontrollert av: Geir Jonassen 30.04.26 12:09</i>     | <input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR | <input type="checkbox"/> Avvik |
| ALT A. Dersom dusjen ikke er over sluken, må det også være fall 1:50 fra dusjens nedslagsfelt inn til sluken                                     | <i>Kontrollert av: Geir Jonassen 30.04.26 12:02</i>  | <input type="checkbox"/> OK <input checked="" type="checkbox"/> IR | <input type="checkbox"/> Avvik |
| ALT B. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, Minimum 1:100. Skal være jevnt fordelt(fordel at det økes i dusjsonen)<br><i>TEK 10 § 13-10</i> | <i>Kontrollert av: Geir Jonassen 30.04.26 12:02</i>  | <input type="checkbox"/> OK <input checked="" type="checkbox"/> IR | <input type="checkbox"/> Avvik |
| <b>Gjennomføringer</b>   |  |  |                                |
| Rørmansjett er beregnet for innbaking i påstrykningsmembran  | Vannuttak i dusj er gamle kobberør hvor tetting/forsegling med membran ikke ligger til rette så tett overgang her ligger på rørlegger<br><i>Kontrollert av: Geir Jonassen 30.04.26 12:09</i> | <input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR | <input type="checkbox"/> Avvik |
| <b>Membran</b>   |  |  |                                |
| Membran/belegg er klemt ned i sluket med klemring eller festet til limflens  | <i>Kontrollert av: Geir Jonassen 30.04.26 12:08</i>  | <input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR | <input type="checkbox"/> Avvik |
| Skjøter i golvmembranen er minst 100mm fra slukkant  | <i>Kontrollert av: Geir Jonassen 30.04.26 12:08</i>  | <input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR | <input type="checkbox"/> Avvik |
| Gulvmembranen er ført opp på vegg i en høyde på minst 50mm over høyeste punkt på ferdig gulv   | <i>Kontrollert av: Geir Jonassen 30.04.26 12:08</i>  | <input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR | <input type="checkbox"/> Avvik |
| Overlapp mellom gulv og veggmembran er minst 25mm  | <i>Kontrollert av: Geir Jonassen 30.04.26 12:09</i>  | <input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR | <input type="checkbox"/> Avvik |
| Ledninger til varmekabler/termostat er IKKE ført gjennom membran   | <i>Kontrollert av: Geir Jonassen 30.04.26 12:09</i>  | <input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR | <input type="checkbox"/> Avvik |
| Er golvmembranens tykkelse i henhold til leggeanvisningen  | <i>Kontrollert av: Geir Jonassen 30.04.26 12:09</i>  | <input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR | <input type="checkbox"/> Avvik |
| Er veggmembranens tykkelse i henhold til leggeanvisningen  | <i>Kontrollert av: Geir Jonassen 30.04.26 12:09</i>  | <input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR | <input type="checkbox"/> Avvik |
| <b>Sluttkontroll</b>   |  |  |                                |
| Membran dokumenteres med bilde.  | <i>Kontrollert av: Geir Jonassen 30.04.26 12:09</i>  | <input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR | <input type="checkbox"/> Avvik |

# SINTEF Teknisk Godkjenning

## TG 2598



Utstedt første gang: 29.01.2009  
Revidert: 04.06.2021  
Korrigert:  
Gyldig til: 01.07.2026

Forutsatt publisert på  
[www.sintefcertification.no](http://www.sintefcertification.no)

SINTEF bekrefter at

## TarkoDry Våtromsmembran

er vurdert å være egnet i bruk og tilfredsstillende krav til produktdokumentasjon i henhold til forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk (DOK) og forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), for de egenskaper, bruksområder og betingelser for bruk som er angitt i dette dokumentet.



### 1. Innehaver av godkjenningen

Tarkett AS  
Box 500 Brakerøya  
3002 Drammen  
[www.tarkett.no](http://www.tarkett.no)

### 2. Produktbeskrivelse

TarkoDry Våtromsmembran er en membran av homogen PVC. TarkoDry Våtromsmembran er et felles produktnavn for TarkoDry Floor og TarkoDry Wall, som benyttes på henholdsvis gulv og vegg. TarkoDry er en sveisbar membran. Standard farge er grå, og overflaten som skal ha fliskledning er børstet. Følgende produkter inngår i systemet:

- Veggmembran: TarkoDry Wall
- Gulvmembran: TarkoDry Floor
- Gulv- og vegglim: CascoProff GP
- Fugemasse: Casco AquaSeal
- Tarkett sveisetråd
- Flislim – gulv og vegg: Casco Multifix Premium

Tabell 1 viser standardmål og toleranser for TarkoFloor og TarkoDry Wall.

Tabell 1  
Mål for TarkoDry Floor og TarkoDry Wall

| Egenskap  | Enhet             | TarkoDry Floor | TarkoDry Wall |
|-----------|-------------------|----------------|---------------|
| Tykkelse  | mm                | 1,5            | 1,2           |
| Toleranse |                   | +0,13/-0,1     | +0,13/-0,1    |
| Flatevekt | kg/m <sup>2</sup> | 2,45           | 1,95          |
| Bredde    | m                 | ≥ 2,0          | ≥ 2,0         |
| Rullengde | m                 | 13 -35         | 13 -35        |

### 3. Bruksområder

TarkoDry kan benyttes som vanntettende og dampnettende sjikt på våtromsgulv og -vegger rett under fliskledning. Aktuelle bruksområder er boliger, hoteller og våtrom med tilsvarende belastning.

Membranen kan legges på underlag av betong og bygningsplater egnet for våtrom. Membranen skal alltid ha overdekning av

fliskledning. Membranen skal ikke ligge under en påstøp. Øvrige betingelser for bruk er omtalt i pkt. 7.

### 4. Egenskaper

TarkoDry er prøvet i henhold til EAD 030436-00-0503 "Watertight covering kits based on flexible sheets for wet room floors and/or walls". Egenskapene er vist i tabell 2.

Tabell 2  
Produktegenskaper bestemt ved typeprøving

| Egenskap   | Verdi                    | Prøvmingsmetode                            |
|--|--------------------------|--|
| Vanntetthet ved gjennomføringer i gulv <sup>1)</sup>                               | Bestått                  | EAD 030352-00-0503, annek A                |
| Vanntetthet ved gjennomføringer i vegg   | Bestått                  | EAD 030352-00-0503, Annek F                |
| Vanntetthet  | Bestått                  | EN 13553                                   |
| Vanndampmotstand, ekv. luftlagstykkelse, sd<br>- TarkoDry Floor<br>- TarkoDry Wall | - 55,4 m<br>- 49,1 m     | EN ISO 12572, Annek C. 23 °C og 50/93 % RF |
| Skjøteoverbyggende evne, strekk og skjær 2 mm                                      | Bestått                  | EAD 030352-00-0503 Annek B                 |
| Rissoverbyggende evne<br>Rissvidde minimum 0,4 mm                                  | Bestått                  | EAD 030436-00-0503, punkt 2.2.5            |
| Dimensjonsstabilitet, TarkoDry Wall<br>- Lengderetning<br>- Tverretning            | -/+ 0,35 %<br>-/+ 0,21 % | EN ISO 23999                               |
| Heftfasthet  | > 0,3 MPa                | EN 14891, punkt A6.2                       |
| Motstand mot temperatur, 4 uker ved 70 °C  | Bestått                  | EAD 030436-00-0503, punkt 2.2.10           |
| Motstand mot vann  | ≥ 0,3 MPa                | EN 14891, punkt A6.3                       |
| Motstand mot alkalinitet, 4 uker ved 80 °C   | Bestått, kategori 2      | EAD 030436-00-0503, punkt 2.2.12           |

<sup>1)</sup> Dokumentert med Joti, Serres og Blücher sluk.

SINTEF er norsk medlem i European Organisation for Technical Assessment, EOTA, og European Union of Agrément, UEAtc

SINTEF Certification  
[www.sintefcertification.no](http://www.sintefcertification.no)  
e-post: certification@sintef.no

Kontaktperson, SINTEF: Neha Parekh  
Utarbeidet av: Neha Parekh

SINTEF AS  
[www.sintef.no](http://www.sintef.no)  
Foretaksregister: NO 919 303 808 MVA

mal TG v 01.05.2020

## 5. Miljømessige forhold

### Helse- og miljøfarlige kjemikalier

TarkoDry Våtromsmembran inneholder ingen prioriterte miljøgifter, eller andre relevante stoffer i en mengde som vurderes som helse- og miljøfarlige. Prioriterte miljøgifter omfatter CMR, PBT og vPvB stoffer.

### Inneklimapåvirkning

TarkoDry Våtromsmembran er bedømt å ikke avgir partikler, gasser eller stråling som gir negativ påvirkning på inneklimateet, eller som har helsemessig betydning.

### Avfallshåndtering/gjenbruksmuligheter

TarkoDry Våtromsmembran med tilhørende produkter skal sorteres som restavfall på byggeplass/ved avhending. Produktet skal leveres til godkjent avfallsmottak der det kan energigjenvinnes.

Vått lim og fugemasse er definert som farlig avfall (jfr Avfallsforskriften). Produktene skal sorteres som farlig avfall på byggeplass og leveres godkjent mottak for farlig avfall. I tørr tilstand er produktene ikke farlig avfall.

### Miljødeklarasjon

Det er ikke utarbeidet miljødeklarasjon (EPD) for TarkoDry Våtromsmembran.

## 6. Betingelser for bruk

### Utførelse generelt

TarkoDry Våtromsmembran skal alltid legges av fagpersoner. Den børstede overflaten vender ut og flislegges. Skjøter i membranen sveises med varmluft og sveisetråd. Porøse og sterkt sugende underlag bør grunnes med forynnet lim av samme type som membranen skal limes med. Det sikrer god heft mellom membranen og underlaget og hindrer flekkvis tørking av limet.

Ved montering mot yttervegger og vegger mot rom uten oppvarming eller med begrenset oppvarming, må man fjerne eventuell plastfolie bak platekledning/rupanel.

### Generelle krav til underlaget

Før membranen limes på, må underlaget være rent for støv, fett, malingsrester og annen smuss.

Betongunderlag må være stålglattet, flytsparklet eller flekksparklet før membranen limes til underlaget.

Overflaten skal være sugende.

### Type underlag på golv

TarkoDry Floor kan legges på betong eller på undergolv av bygningsplater med stivhet og konstruksjonsdetaljer i henhold til Byggforskserien Byggedetaljer 522.861 og 541.805.

### Type underlag på vegg

TarkoDry Wall kan legges på glattsparklet betong, på fuktstabile bygningsplater eller på andre plater egnet til våtrom, som angitt i Byggforskserien Byggedetaljer 543.506.

Ved utsparkling av ujevnheter på vegger skal det benyttes sparkelmasse som er godkjent for våtrom.

### Fuktinnhold i underlaget

Ved legging av TarkoDry Våtromsmembran på underlag av betong må fuktinnholdet i betongen være maks 85 % RF. Ved legging av membranen på betonggolv med varmelegg må fuktinnholdet i betongen være < 75 % RF.

Ved legging av TarkoDry Våtromsmembran på trebaserte materialer med varme i golvet bør fuktinnholdet i de trebaserte materialene være maksimalt 7 vekt-%. Er det ikke varme i underlaget bør fuktinnholdet være maksimalt 15 vekt-%.

### Tetting rundt rørgjennomføringer

Rørgjennomføringer i golv skal være plassert minst 40 mm fra vegg.

Rørgjennomføringer i vegg og golv tettes ved å skjære et hull i membranen som er like stort som rørgjennomføringen. Membranen og rørgjennomføringen rubbes deretter opp, før det legges Casco AquaSeal i overgangen mellom rørgjennomføringen og membranen. Se fig. 1.

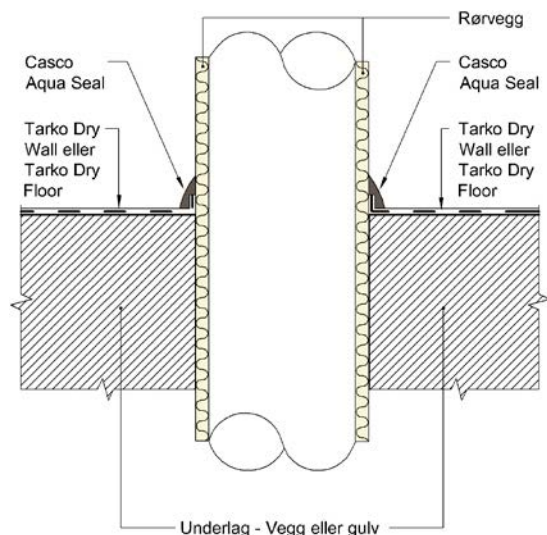


Fig. 1  
Tetting rundt rørgjennomføringer i golv og vegg.

### Sluk

Slukets klemring må demonteres før membranen legges ut over sluket. Membranen varmes opp samtidig som den rulles og strekkes ned i sluket.

Sluk som har klemring med skruer skrues på plass mens belegget er mykt etter oppvarmingen. Skruene bør ettertrekkes.

Følg slukleverandørens anvisning med hensyn til hvordan membranen skal avsluttes i forhold til klemringen.

### Skjøter

Sveiseskjøter må ikke plasseres nærmere slukkanten enn 500 mm.

### Overgang mellom golv og vegg

Fig. 2 viser overgang mellom golv og vegg.

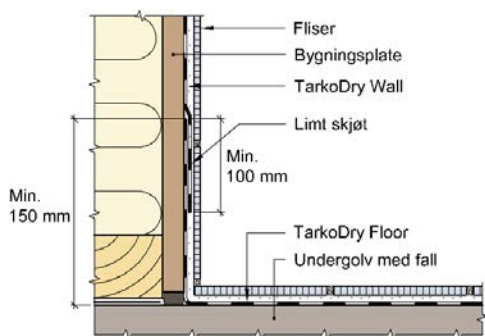


Fig. 2  
Overgang mellom membran og sluk.

**Vanntetthetstest**

Før man legger fliser på golvet, bør man teste vanntettheten til membransystemet, se Byggebransjens våtromsnorm, BVN 53.010.

**Lagring og kondisjonering**

TarkoDry Våtromsmembran lagres tørt med rullene plassert stående. TarkoDry, lim og underlag må ha en temperatur på minst 18 °C før legging. Den relative fuktigheten i rommet ved legging må være 30–60 % RF.

**7. Produkt- og produksjonskontroll**

TarkoDry Våtromsmembran produseres av Tarkett AB, SE-372 81 Ronneby, Sverige.

Innehaver av godkjenningen er ansvarlig for produksjonskontrollen for å sikre at produktet blir produsert i henhold til de forutsetninger som er lagt til grunn for godkjenningen.

Fabrikkfremstillingen av produktet er underlagt over-våkende produkt- og produksjonskontroll i henhold til kontrakt om SINTEF Teknisk Godkjenning.

Produksjonsbedriften har et kvalitetssystem som er sertifisert i henhold til ISO 9001 og et miljøstyringssystem som er sertifisert i henhold til ISO 14001.

**8. Grunnlag for godkjenningen**

TarkoDry Våtromsmembran er vurdert på grunnlag av rapporter som er innehavers eiendom.

**9. Merking**

TarkoDry Våtromsmembran merkes med produsent, produktnavn og produksjonsnummer. Det kan også merkes med godkjenningsmerket for SINTEF Teknisk Godkjenning; TG 2598.

**10. Ansvar**

Innehaver/produsent har det selvstendige produktansvar i henhold til gjeldende rett. Krav kan ikke fremmes overfor SINTEF utover det som er nevnt i NS 8402.

for SINTEF

Hans Boye Skogstad  
Godkjenningsleder



# 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

Siony Dungug Llamedo Strandhus

Tor Strandhus

## Boligen

Jøsenfjordvegen 650

4134 Jøsenfjorden

1133-28/15/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **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?:** 2021

**Firmanavn:** Ryfylke rør AS, PG Installasjon AS, Enkel bygg AS, Hjelmeland Mur & Flis AS, GJ Gulv AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Komplett oppussing av bad i 1 etg

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

♦ **Ja**

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

Det gamle badet er fullstendig renovert med støpte gulv, varemåppler, membran på hele gulvet + på vegger i dusjhjørnet. Alt elektrisk ligger i boligmappa. For gulv støp etc. forefinnes det fakturaer med informasjon. Egen prosjekt mappe fra GJ Gulv tilgjengelig

---

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**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet ett vindu i 2 etg Nye terrassedører (stue og soverom) er kjøpt inn og vil bli byttet ut på selgers regning. Hjelmeland Bygg er allerede på jobben.

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Ja**

Sett at det har vært mus på kryploft, men aldri hatt mus inne i huset. Mus i garasjen / sauefjøsset,

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Hovedkran måtte skiftes ut da denne ikke fungerte mer

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Ryfylke Rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Hovedkran måtte skiftes ut da denne ikke fungerte mer

---

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?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Ja**



Ved enkelte anledninger kan vannet være noe misfarget. Det tas jevnlig prøver og det kan nevnes at samme vannkilde også brukes av COOP Vadla og gårdene rundt COPP Vadla.

---

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**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** PG Installasjon AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Varmepumpe ble flyttet til ett mer egnet sted både utvendigt og innvendig

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Hele sikringskapet er oppgradert med nye kurser da dette var ett problem

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** PG Installasjon

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppgradert sikringskap + nye kurser da dette var ett problem. Det er også lagt til nye kurser seinere når ander etasje ble ferdigstilt. Blandt annet en egen kurs til varmepumpen.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** PG Installsjon

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye kurser for 2 etg.

---

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?: 2021

**Firmanavn:** PG Installasjon AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppgradert sikringsskap + nye kurser da dette var ett problem. Det er også lagt til nye kurser seinere når ander etasje ble ferdigstilt. Blandt annet en egen kurs til varmepumpen.

---

## 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**

Da tegningene ikke stemmer med hvordan boligen er oppdelt er dette spørsmålet ikke mulig å svare korrekt på.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

2 etg er ferdigstilt av meg

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?



♦ Ja

Tilstandsrapport fra Takst Team AS (takstmann Tord Mamre) datert 26.6.2020 da vi kjøpte huset

---

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

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

♦ Ja

Garasjen er ikke godt veldikeholdt bortsett fra at taket ble skiftet

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (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?

♦ Ja

Det er lagt fibernett frem til yttervegg

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

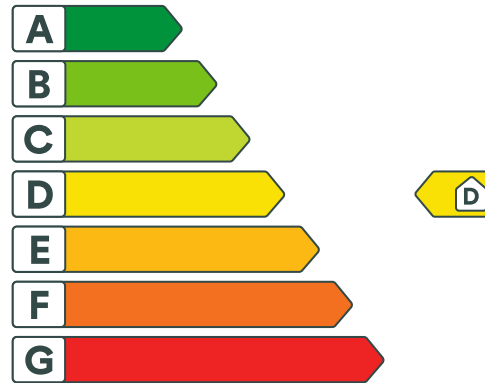
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



|  |  |
|--|--|
| Adresse<br><b>Jøsenfjordvegen 650, 4134 JØSENFJORDEN</b> |  |
| Dato for energimerking<br><b>11.05.2026</b>              | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-293870</b> |
| Bygningskategori<br><b>Småhus</b>                        | Bygningsnummer<br><b>172260578</b>             |
| Gårdsnummer<br><b>28</b>                                 | Bruksnummer<br><b>15</b>                       |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                               | Bruksenhetsnummer<br><b>H0101</b>              |



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

|  |  |
|--|--|
| Byggeår<br><b>1978</b>                             | Bygningstype<br><b>Enebolig</b>                    |
| Bruksareal<br><b>240,0 m<sup>2</sup></b>           | Oppvarmet bruksareal<br><b>240,0 m<sup>2</sup></b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>3</b>                       | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>                    |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b> |  |
| Ventilasjon<br><b>Naturlig ventilasjon</b>         |  |



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**204,90 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**188,91 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**45 337 kWh**



## Jøsenfjordvegen 650, 4134 JØSENFJORDEN



### Detaljering

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



## Jøsenfjordvegen 650, 4134 JØSENFJORDEN



### Tiltak

#### Tiltak på varmeanlegg

##### Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 2: 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 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 4: 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 utendørs

##### Tiltak 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 7: 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 8: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 9: 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 10: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 11: Montering tetningslister

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

## Brukertiltak

### Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |            |                         |                      |
|----------------|------------|-------------------------|----------------------|
| Bruksnavn      | NORDMARK   | Beregnet areal          | 2363.3               |
| Etablert dato  | 19.05.1978 | Historisk oppgitt areal | 1600                 |
| Oppdatert dato | 16.09.2025 | Historisk arealkilde    | Annen arealkilde (9) |
| Skyld          | 99.01      | Antall teiger           | 1                    |
| Bruk av grunn  |            |                         |                      |
| Arealmerknader |            |                         |                      |

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforurensning   
  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående   
  Under sammenslåing   
  Kulturminne  
 Seksjonert   
  Klage er anmerket   
  Ikke fullført oppmålingsf.   
 Frist fullføring:   
 Har fester   
  Jordskifte er krevd   
  Mangel ved matrikkelføringskrav   
 Frist retting:

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype                    | Forr.dato<br>M.før.dato  | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte                |
|---|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Oppmålingsf. | 12.07.2019<br>22.08.2019 | 19/574                      |                           | 28/1, 28/5, 28/7, 28/15, 28/23       |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Oppmålingsf. | 08.10.2015<br>20.10.2015 | 15/661                      |                           | 28/1, 28/4, 28/5, 28/7, 28/15, 28/23 |
| Skylddeling<br>Skylddeling                          | 19.05.1978               |                             |                           | 28/1 (-1600), 28/15 (1600)           |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6579242.32 | 354346.05 | 0 | Ja     | 2363.3     |              |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                                     | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed               | Status<br>Kategori |
|--|--------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| STRANDHUS TOR<br>F180158*****                  | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | WESSELS GATE 86<br>4008 STAVANGER | Bosatt (B)         |
| STRANDHUS SIONY DUNGUG LLAMEDO<br>F260774***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | WESSELS GATE 86<br>4008 STAVANGER | Bosatt (B)         |

### Adresse

Vegadresse: Jøsenfjordvegen 650

Adressetilleggsnavn:

|            |                   |           |                     |
|------------|-------------------|-----------|---------------------|
| Poststed   | 4134 JØSENFJORDEN | Kirkesogn | 06110201 Hjelmeland |
| Grunnkrets | 105 Jøsenfjorden  | Tettsted  |                     |
| Valgkrets  | 5 JØSENFJORDEN    |           |                     |

### Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                 | Bygningsstatus   | Dato |
|----|------------|-----|--------------------------------------|------------------|------|
| 1  | 172260578  |     | Enebolig (111)                       | Tatt i bruk (TB) |      |
| 2  | 172260551  |     | Garasje/teig annekst til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) |      |

### 1: Bygning 172260578: Enebolig (111), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

|                  |                    |                    |     |
|------------------|--------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)          | BRA Bolig          | 191 |
| Sefrakminne      | Nei                | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         | 191 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                    | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                    | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                    | Antall boenheter   | 1   |

#### Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   | Referanse |
|----------------|------|------------|-----------|
| Tatt i bruk    |      | 28.02.2008 |           |

#### Bruksenheter

| Type  | Adresse             | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|---------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Jøsenfjordvegen 650 | H0101    | 28/15   | 191 | 0   | 0   | 0  | Kjøkken        |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 1           | 97        | 0         | 97      | 0         | 0         | 0       |
| K01    | 0           | 94        | 0         | 94      | 0         | 0         | 0       |

### 2: Bygning 172260551: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 52  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 52  |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering           | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

#### Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   | Referanse |
|----------------|------|------------|-----------|
| Tatt i bruk    |      | 25.05.2007 |           |

#### Bruksenheter

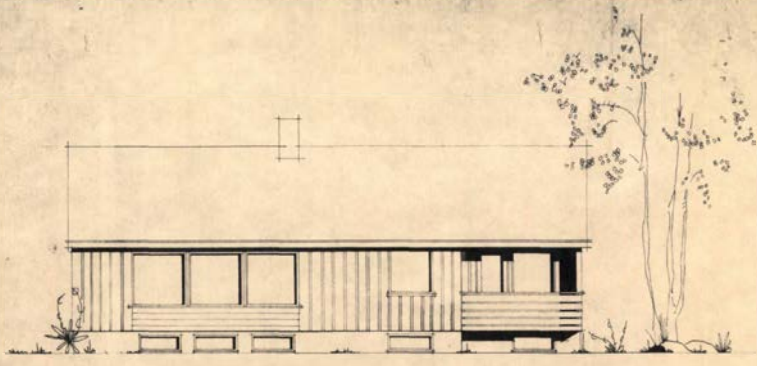
| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 28/15   | -   | -   | -   | -  | -              |

#### Etasjer

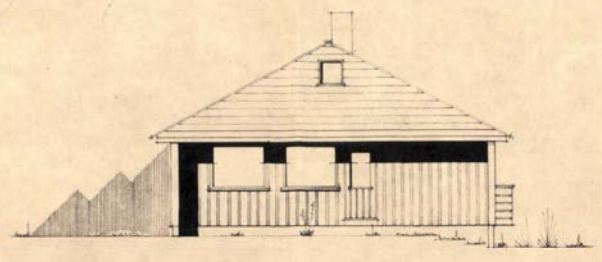
| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 52        | 52      | 0         | 0         | 0       |

TYPE 48

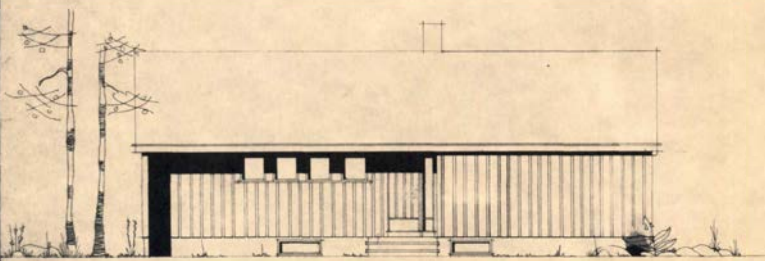
REV.



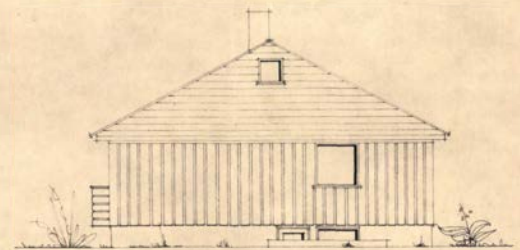
FASADE (C) MOT SØR



FASADE (D) MOT VEST



FASADE (A) MOT NORD



FASADE (B) MOT ØST

HJELMELAND BYGNINGSRAD

SAK 209/77

KJELL NORDMARK  
JØSENFJORD

29.11.74  
REV. 2.10.74, 18.  
REV. 21.6.77

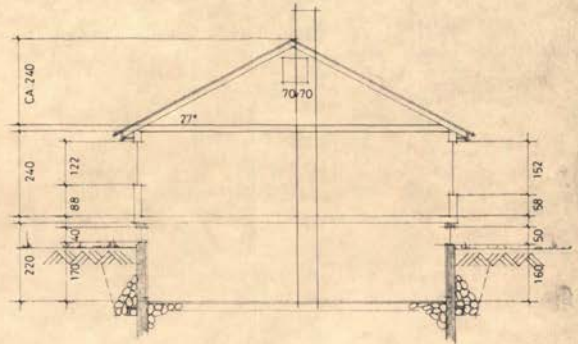
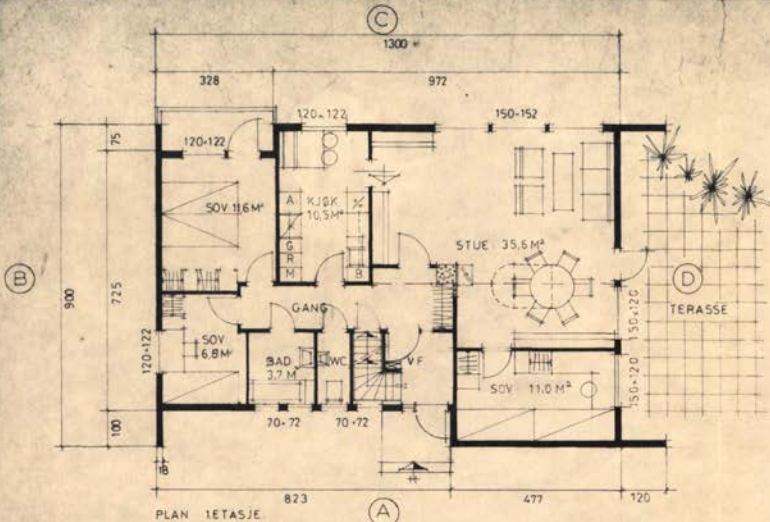
|                     |         |          |
|---------------------|---------|----------|
| M: REV 19.10.77 JBG | 1:100   | TEGN NR. |
|                     | 11.2.77 | 60-1163  |

**BRØDRENE FJOGSTAD & SANDNES**  
BG

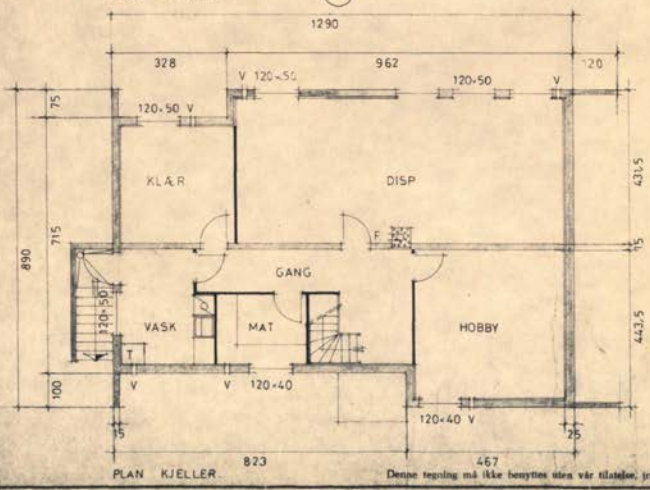
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jf. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

# TYPE 48

REV



| 1. ETASJE       |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| 1264 - 864      | -109,20 M <sup>2</sup>      |
| 823 - 100       | +8,23 M <sup>2</sup>        |
| 328 - 075       | +2,46 M <sup>2</sup>        |
| VF 205 - 147    | +3,01 M <sup>2</sup>        |
| VF 100 - 040    | +0,40 M <sup>2</sup>        |
|                 | <u>-34,10 M<sup>2</sup></u> |
| NETTO LEIEAREAL | <u>+95,10 M<sup>2</sup></u> |



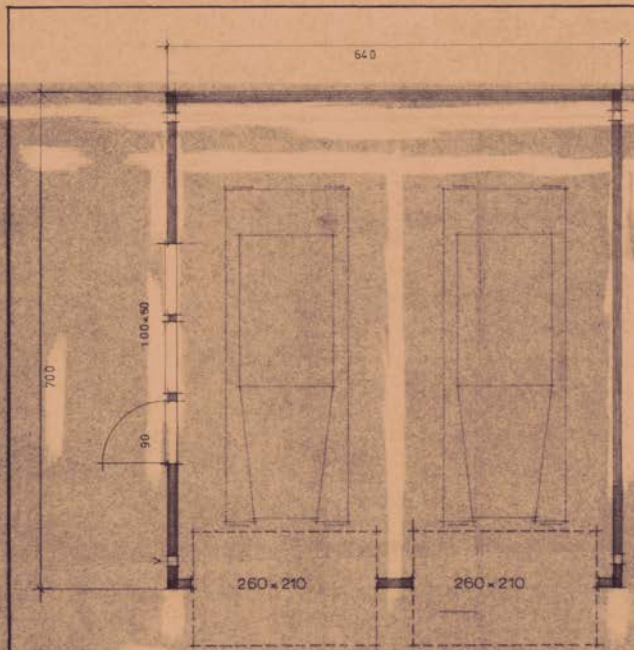
KJELL NORDMARK  
JØSENFJORD

REV 25.8.76.  
29.11.76.  
REV 4.10.76.  
REV 3.5.77.  
REV 21.6.77.

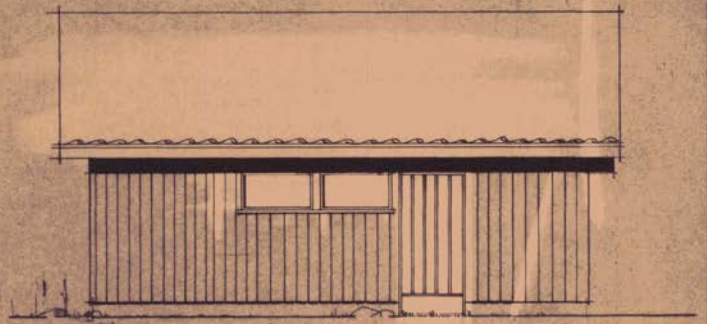
|                                |         |         |            |
|--------------------------------|---------|---------|------------|
| BRØDRENE FJOGSTAD &<br>SANDNES | M:      | REV 15  | 17.77.186. |
|                                | 1:100   | TEGN NR | 50-1153    |
| BO                             | 31.2.71 |         |            |

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jf. lov nr. 11 av 7.7.1922 og lov nr. 2 av 12.5.1961.

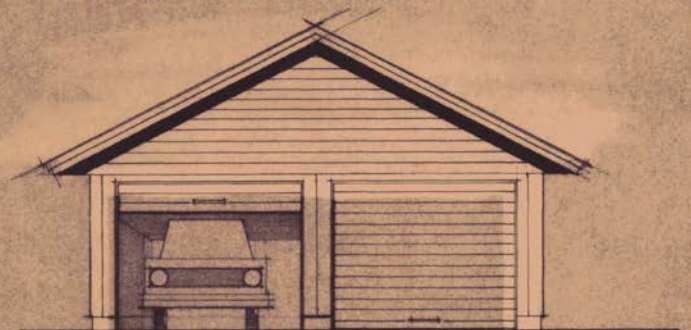




PLAN AV GARASJER



FASADER



SNITT

Garasjen er støttet ut den 29.6-78 av  
 H.M. Sørfosmo og Jone Vadla.  
 Garasjen står im fra skifte med Jone Vadla.  
 fra næraste komsjones  
 3.7m.

Vadla, den 29.6-78  
 H.M. Sørfosmo.  
 J. Vadla

|                                 |               |                |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| BRODRENE FJOGSTAD<br>SANDNES GJ | M 1:50        | REV 23.4.77 MB |
|                                 | TEGN NR 21668 |                |



# Oversiktskart for eiendom 1133 - 28/15//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



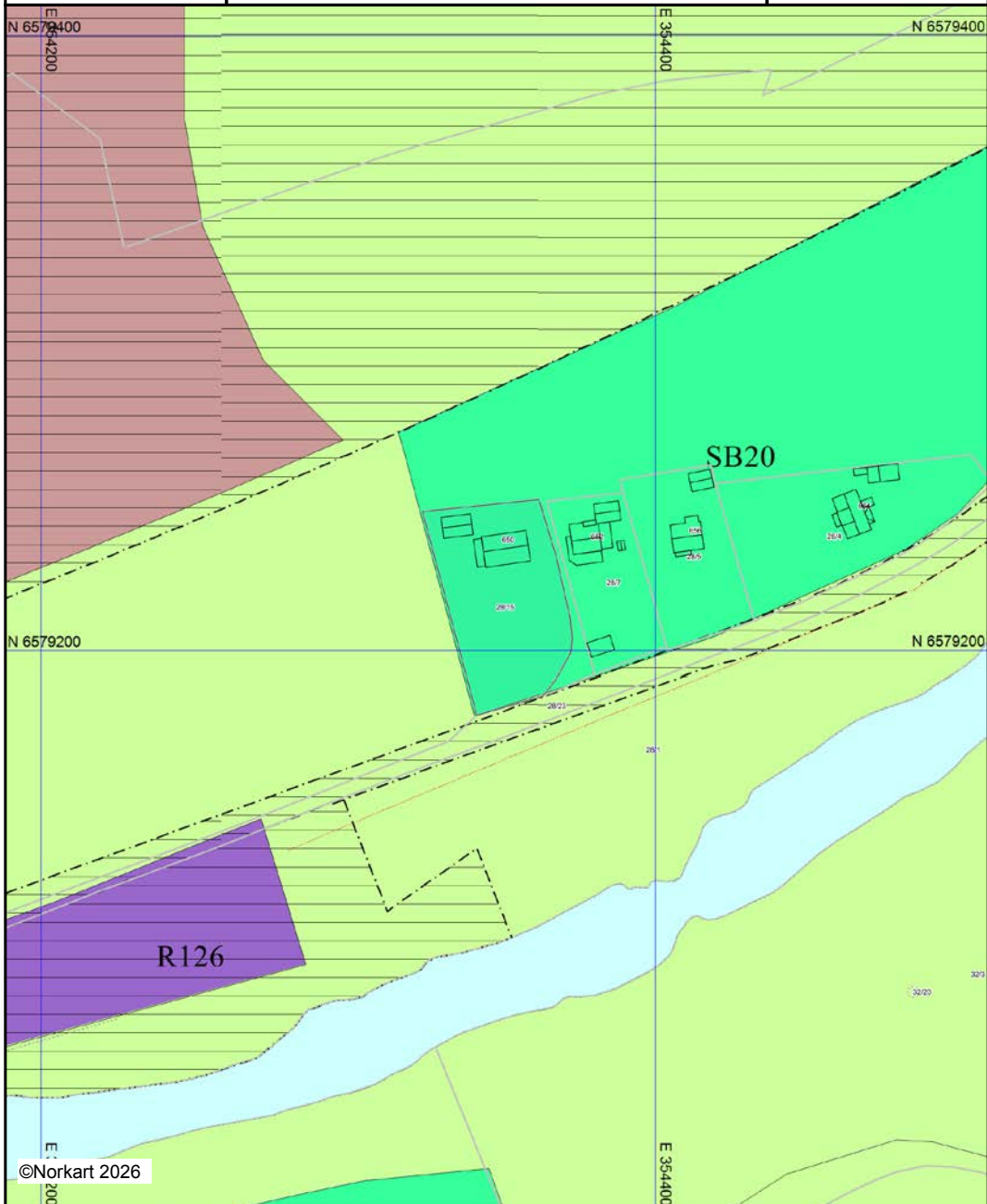
Hjemmeland kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 28/15  
Adresse: Jøsenfjordvegen 650  
Utskriftsdato: 24.04.2026  
Målestokk: 1:2000




UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.


## Tegnforklaring


### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

 Råstoffutvinning - nåværende


 Næringsbebyggelse - fremtidig

### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu*

 LNFR-areal - nåværende

 LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtid


### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*


 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i*


— Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt


### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*


 Detaljeringgrense

 Byggegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

 Turveg/turdrag - framtidig

Abc Kommune(del)plan - påskrift



Hjelmeland kommune

## Ledningskart

Eiendom: 28/15  
Adresse: Jøsenfjordvegen 650  
Dato: 24.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

|                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Hjelmeland kommune

## Grunnkart

Eiendom: 28/15  
Adresse: Jøsenfjordvegen 650  
Dato: 24.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# Hjelmeland kommune

Adresse: Vågen, 4130 HJELMELAND

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hjelmeland kommune

|                   |  |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|--|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 1133                                   | <b>Gårdsnr.</b> | 28 | <b>Bruksnr.</b> | 15 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Jøsenfjordvegen 650, 4134 JØSENFJORDEN |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| Gebyr         | Fakturert beløp i 2025 |
|---------------|------------------------|
| Eiendomsskatt | 2 017,00 kr            |
| Feiing        | 250,00 kr              |
| <b>Sum</b>    | <b>2 267,00 kr</b>     |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                 | Mva | Grunnlag     | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose        | Fakt. hittil i år |
|----------------------|-----|--------------|------------|-------|------------|--------------------|-------------------|
| Eigedomsskatt Bustad | 0%  | 1008700 Prom | 2.00       | 1/1   | 0 %        | 2 017,00 kr        | 504,25 kr         |
| Feiing/tilsyn bustad | 0%  | 1 Stk        | 250.00     | 1/1   | 0 %        | 250,00 kr          | 0,00 kr           |
|                      |     |              |            |       | <b>Sum</b> | <b>2 267,00 kr</b> | <b>504,25 kr</b>  |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

# Nabolagsprofil

Jøsenfjordvegen 650

## Offentlig transport

🚏 Hålandsosen 12 min 🚶  
Linje 162, 163 15.4 km

✈️ Stavanger Sola 2 t 13 min 🚶

## Skoler

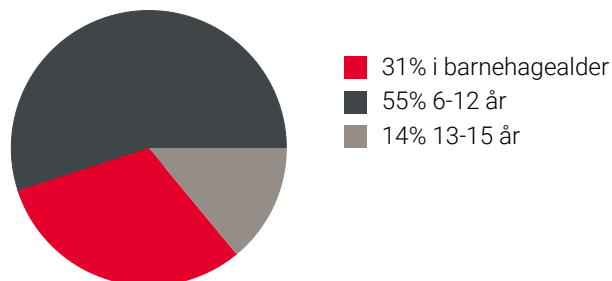
Hjelmeland skule (1-10 kl.) 1 t 6 min 🚶  
200 elever, 15 klasser 24.6 km

Fister skule (1-7 kl.) 1 t 17 min 🚶  
40 elever, 4 klasser 34.8 km

Sauda vgs - avd. Sand 29 min 🚶  
110 elever 34.6 km

Sauda vidaregåande skule 58 min 🚶  
374 elever 69.4 km

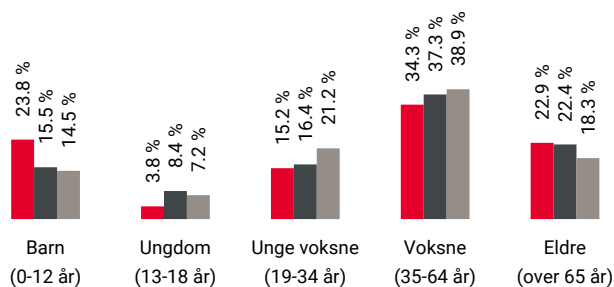
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 41% | 33%   |
| Ikke gift     | 46% | 54%   |
| Separert      | 6%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 7%  | 4%    |

## Aldersfordeling



| Område                  | Personer  | Husholdninger |
|-------------------------|-----------|---------------|
| Grunkrets: Jøsenfjorden | 104       | 67            |
| Kommune: Hjelmeland     | 2 534     | 1 460         |
| Norge                   | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

Jøsenfjorden barnehage (2-5 år) 10 min 🚶  
5 barn 0.9 km

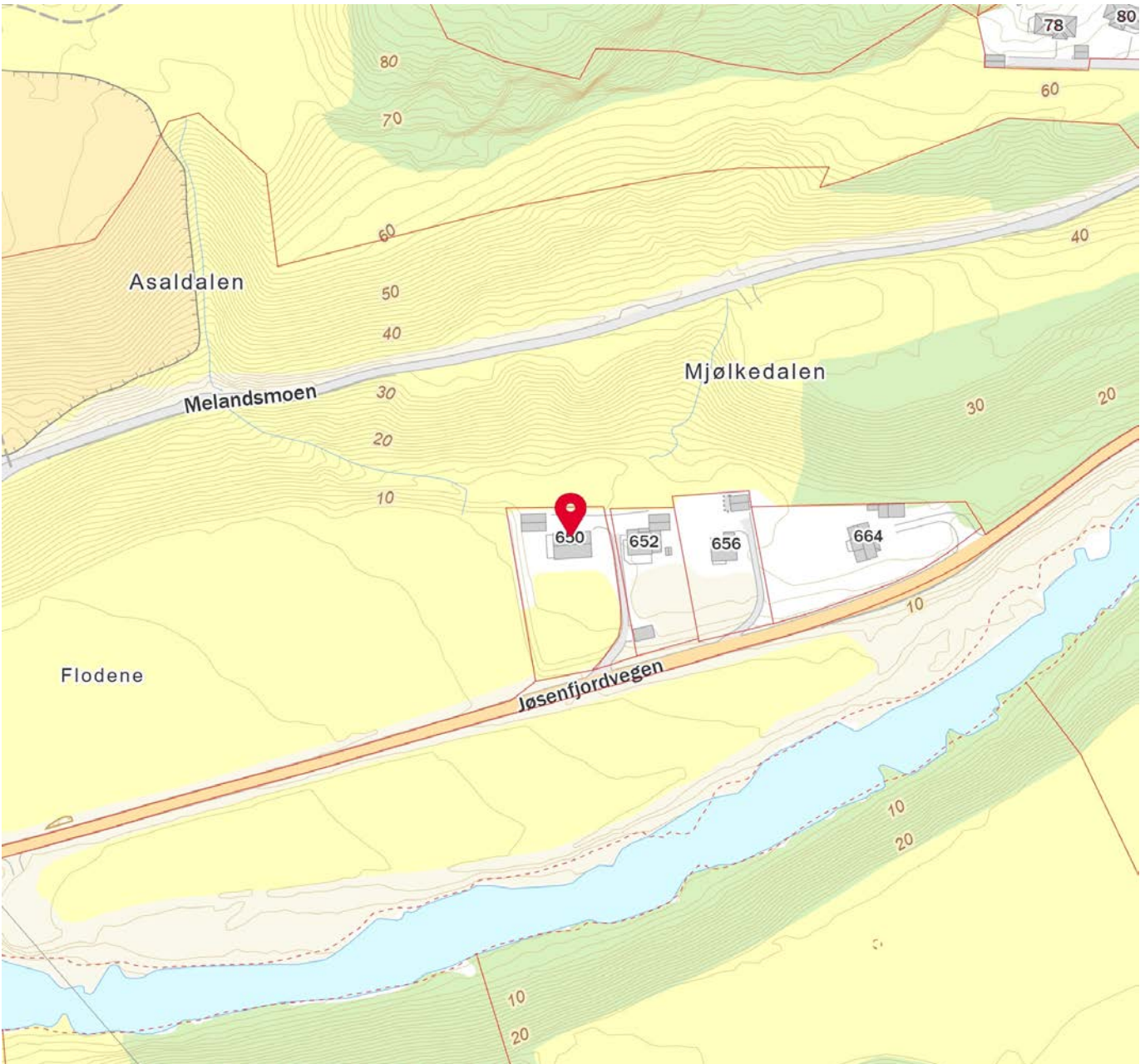
## Dagligvare

Coop Marked Vadla 7 min 🚶

## Sport

⚽ Gymsal-jøsenfjorden skole 10 min 🚶  
Aktivitetshall 0.9 km

⚽ Ballplass jøsenfjorden skole 10 min 🚶  
Ballspill 0.9 km





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

| Boligtype/Eierform   | Beskrivelse   | Pris  | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger  | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.                       | 2,5 ‰ | 4 200 kr     | 31 000 kr    |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig<br><i>unntatt</i> enebolig                                       | 4,3 ‰ | 6 500 kr     | 37 000 kr    |
| Enebolig<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus   | Alle typer boliger med eget<br>gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.                    | 5,6 ‰ | 12 000 kr    | 62 000 kr    |
| Hytte  | Alle typer hytte (frittliggende og<br>knyttet sammen i rekke) med<br>gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr     | 62 000 kr    |
| Tomt   | Alle typer tomt   | 5,6 ‰ | 10 000 kr    | 62 000 kr    |

Fremtind

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



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Jøsenfjordvegen 650  
4134 JØSENFJORDEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Helene Byberg

**Telefon:** 906 23 272  
**E-post:** helene.byberg@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre