

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a large white house with a dark grey tiled roof and a chimney is visible. The house has several windows and a small balcony. Behind it, other houses of various colors (red, white, brown) are scattered across a hillside. The background shows a dense forest of trees with autumn foliage. A tall, thin white tower is visible on the horizon. The sky is clear and blue.

aktiv.

Håbakken 11, 4355 KVERNALAND

**Stor og innholdsrik enebolig
Meget barnevennlig beliggenhet!
Solrikt uteområde og garasje.
Ende av blindvei.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 46 59 59 69

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 690 000,-
Omkostn.: Kr 168 600,-
Total ink omk.: Kr 6 858 600,-
Selger: Henning Rasdal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 285/309 kvm
Tomtstr.: 711.2 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 271
Oppdragsnr.: 1403250381

Flott beliggenhet i et attraktivt og barnevennlig område på Orstad

Velkommen til Håbakken 11!

Innhold:

Kjeller: Gang, trapperom, gang 2, kjellerstue, kjellerentré/teknisk rom, vedrom/bod, 2 uinnredet rom og matbod.

1. etasje: Entré/gang, bad, soverom, vaskerom/bi-inngang, stue/spisestue og kjøkken.

Loft: Stue/gang, 3 soverom og bad.

Garasje.

Kort fortalt:

- Stor og innholdsrik enebolig med populær beliggenhet.
- Godt innhold over tre plan.
- 4 soverom.
- Svært barnevennlig med bilfri nærhet til skole og barnehage.
- Gangavstand til togstasjon og dagligvarebutikk.
- Fint opparbeidet uteområde.
- Gode solforhold og flere terrassesoner.
- Romslig gårdsrom og garasje.
- Vedovn og varmepumpe.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	66
Energiattest	94
Nabolagsprofil	111
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 285 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 309 m²

TBA: 29.5 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 106 m² Gang, trapperom, gang 2, kjellerstue, kjellerentré/teknisk rom, vedrom/bod, 2 uinnredet rom og matbod.

1. etasje

BRA-i: 111 m² Entré/gang, bad, soverom, vaskerom/bi-innngang, stue/spisestue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 68 m² Stue/gang, 3 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m² Terrasse.

2. etasje

2.5 m² Balkong.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierende tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong. - 2,50 m² - TBA.

Terrasse. - 27 m² - TBA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

711.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med et mangfold av blomster, busker og trær. Gårdsrommet er belagt med belegningsstein og skiferheller.

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til i et svært attraktivt og barnevennlig område på Orstad i Klepp kommune.

Her kan både voksne og barn ta del i et flott bomiljø med flere barnefamilier i området rundt og fine friområder like utenfor døren. Håbakken ligger i trygge, etablerte og rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til nydelige friarealer og turområder.

Nærområdet kan tilby naturskjønne omgivelser med kort avstand til flotte turområder i Kalbergskogen, Stemmen, Frøylandsparken og Frøylandsvatnet med broen Midgardsormen over til Njåskogen. Vi kan også nevne gangavstand til Figgjoelva og fosseikeland. Et populært område som brukes flittig til tur og trening. Her finner man blant annet turløyper i ulike lengder, lysløyper og grusveier tilpasset de fleste.

For den aktive familie er det et bredt utvalg av gode sport- og fritidstilbud i gangavstand til idrettsanleggene på både Orstad idrettspark og Orstadhuset med blant annet fotball, håndball, innebandy, frisbeegolf samt mulighet for BMX-sykling. Den flotte Frøyland og Orstad kyrkje ligger like ved eiendommen. Her er det et aktivt arbeid for både barn, ungdom og voksne, samt et rikt konserttilbud.

Kollektivtransport med gode bussforbindelser mot sør og nord kan enkelt nås fra bussholdeplass. Det er heller ikke lang avstand til togstasjon for lokaltog ved Øksnevadporten.

Kvernaland sentrum kan blant annet by på dagligvarehandel hos Kiwi og Coop Extra det er også nært Extra Øksnavad med søndagsåpen butikk, apotek, frisør og

legesenter, m.m. Ønsker man å benytte de store servicetilbud og kjøpesentre som både Bryne, Klepp eller Sandnes kan tilby, er alt dette tilgjengelig innen ca. 15 minutters biltur.

Gode skole- og barnehagetilbud kan nå enkelt med gangavstand fra eiendommen.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående stort sett av eneboliger.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport: Enebolig som er oppført med grunnmur i stedstøpt betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler. Trebjelkelag mellom etasjer. Saltak i tre, som er tekket med betongtakstein. Takrenner/ nedløp i plast. Vinduer og dører med isolerglass. Bygningen fremstår i normal teknisk stand iht. alder. Registrert anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon, teknisk levetid på bygningsdelene og normal brukslitasje.

Innhold

Kjeller: Gang, trapperom, gang 2, kjellerstue, kjellerentré/teknisk rom, vedrom/bod, 2 uinnredet rom og matbod.

1. etasje: Entré/gang, bad, soverom, vaskerom/bi-inngang, stue/spisestue og kjøkken.

Loft: Stue/gang, 3 soverom og bad.

Garasje.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering av drenering:

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Det observeres noe mindre salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

Terrenget rundt boligen er delvis flatt. Dette kan føre til at regnvann og smeltevann ikke renner effektivt bort fra bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrenging i grunnmur og kjeller. Flatt terreng kan også redusere naturlig drenering og øke belastningen på takrenner og overvannssystem.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Montere klemlist på fuktsikring.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering av grunnmur og fundament:

Grunnmur er utført i stedstøpt betong med pusset sålebenk.

Det ble registrert enkelte riss i sålebenken samt manglende fall på smyg over kjellervinduer.

Pusset overflate kan med tiden få små riss som slipper inn vann, og manglende fall medfører at vann ledes mot vindusinnfatning og underliggende treverk. (Kjellervinduer nærmere beskrevet

under vinduer og dører.)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

Etablere tilstrekkelig fall på pusset sålebank slik at vann ledes bort fra vinduene.

Reparer riss og skader i pussen med vannavvisende mørtel/produkt.

Rom under terreng

Oppsummering av rom under terreng:

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over fargrensene for utvikling av skader.

Ukjent om dette skyldes fukt fra grunn, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen.

Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50%

under bakken pga at denne hindrer uttørring.

Rommene er ventilert med ventiler i vinduer og klaffventiler, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Innredede rom under terreng har større risiko for fukt- og kondensproblemer enn rom over terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av omfang.

Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering av balkong, terrasse, platting:

Balkong:

Balkongen er dekket med glassfiber. Materialet er følsomt for bevegelser i konstruksjonen og vil med tiden kunne tørke ut og sprekke.

Det er registrert manglende fall mot sluk/avrenning, men på grunn av oppbrett vurderes det ikke som behov for umiddelbare tiltak.

Tekkingen bør kontrolleres jevnlig med tanke på sprekker og utettheter.

Rekkverkets høyde ligger under dagens krav på 100 cm. Selv om løsningen var lovlig ved oppføring, vurderes det som et avvik i forhold til gjeldende krav.

Terrasse:

Det er registrert tørkesprekker, avskalling og begynnende nedbrytning i terrassebord.

Det forekommer retningsavvik på deler av terrasse og rekkverk.

Treverk og konstruksjoner (søylesystem, bjelker og reisverk) som står i eller nær terreng vil være utsatt for fuktpåkjenning og forventet nedbrytning over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

Utfør regelmessig inspeksjon av glassfibertekkingen og utbedre eventuelle sprekker eller blærer.

Overflatebehandling og utskifting av nedbrutt treverk på terrasse anbefales.

Kontroller bærende deler for fuktskader, og juster rekkverk for bedre stabilitet.

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Yttervegger

Oppsummering av yttervegger:

Kledning fra byggeåret.

Kledningen vurderes å være generelt i funksjonell stand, men med enkelte forhold som kan redusere levetid og øke risiko for fuktopptak lokalt.

Stedvis noe mangelfull musetetting, samt enkelte områder med redusert drens- og luftespalte over vannbord.

Mangelfull musetetting kan føre til inntrenging av smågnagere og skader på isolasjon og konstruksjon.

Redusert drens- og luftespalte kan medføre fuktansamling bak kledningen, med risiko for råte og kortere levetid.

Det er ikke benyttet syrefast spiker ved spikring av panel i takutstikk, noe korrodering registrert.

Stedvis sveretesopp, påregnelig med rengjøring.

Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og platting, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

Justere/suplere musetetting der dette mangler.

Sikre tilfredsstillende luftespalte over vannbord for bedre drenering og uttørring bak kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging):

Det er ikke montert loftsluke til kaldt loft, og kottluke mangler. Dette medfører begrenset tilkomst for inspeksjon av takkonstruksjon og tetthet.

Manglende inspeksjonsmulighet gjør det vanskelig å vurdere takkonstruksjonens tilstand og eventuelle fuktproblemer over tid.

Det er synlig inspeksjonsluke til kott hvor ventilasjons motor er plassert.

Det ble registrert vannmerker i sponplater omkring ventilasjonsmotor. Ingen forhøyede verdier ble registrert ved overflatemåling på befaringsdagen. Fuktmerker antas å skyldes tidligere inndrev rundt takhatt.

Inndrev i gjennomføring kan medføre risiko for fuktinntrengning ved kraftig nedbør eller vindpåkjenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

Det anbefales å etablere luke for adkomst til kaldt loft og kott for å muliggjøre fremtidige kontroller.

Takhatt og omkringliggende tetting bør ettersees og utbedres utvendig for å hindre videre fuktinntrengning.

Renner og nedløp

Oppsummering av renner og nedløp:

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering av takkonstruksjon:

Det er registrert noe nedbøy i deler av yttertaket. Dette vurderes som påregnelig og normalt for takkonstruksjoner av denne typen og alder. Ventilering i takutstikk er ikke synlig, noe som kan føre

til kondensering i undertak og loftsrom ved ugunstige forhold. Det ble ikke registrert skader på befaringsdagen.

Svertesopp ble observert enkelte steder og anbefales rengjort som et forebyggende tiltak for å hindre redusert levetid på materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

Det anbefales å kontrollere lufting og eventuelt etablere ventilasjonsåpninger i takutstikk for å bedre luftgjennomstrømningen.

Svertesopp rengjøres med egnet middel, og overflater bør holdes tørre for å unngå ny vekst.

Taktekking

Oppsummering av taktekking:

Taket er tekket med takstein fra byggeåret. Det ble registrert normal slitasje med noe mosevekst i toppbelegget enkelte steder.

Sløysrenner har stedvis avskalling, og nyere sløysrenner er montert opp på eldre.

Det er observert sprekke i bly i overgang mellom tak og vegg ved overbygg til bi-inngang, uten registrerte følgeskader.

Mose på taket anbefales fjernet som et normalt vedlikeholdstiltak.

Aldersrelatert slitasje og mosevekst kan på sikt føre til redusert avrenning, opphopning

av fukt og forringelse av takstein og undertak.

Skade i blybeslag kan ved videre utvikling føre til lekkasje i overgangen mellom tak og vegg.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

Det anbefales å fjerne mose og foreta jevnlig rengjøring og vedlikehold av tak og sløysrenner.

Skadet blybeslag bør utbedres for å sikre tetthet.

Videre oppfølging av takets generelle tilstand bør inngå i normalt vedlikeholdsprogram.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn:

Toppdekker og overflater vurderes å ha normal brukslitasje i forhold til alder. Det er registrert stedvis spenninger og slitasje i toppdekker.

Større og mindre ujevnheter i gulv forekommer, og dette kan i flere tilfeller tilskrives naturlig krymping og bevegelser i treverk. For betonggulv kan ulik krymping og nedbøyning forekomme, og mindre ujevnheter anses som normalt.

Det er påregnelig med små hakk, gliper og noe falming i overflater ved normal aldring.

Deler av kjeller er grovstøpt, og det må påregnes sparkling før montering av toppdekker eller tilfarergulv.

Merknader:

-Det er registrert stedvis "bom" og hulrom under enkelte gulvfliser i gang i kjeller.

-Ingen synlige løse fliser eller gjennomgående riss. "Bom" i flis forekommer relativt ofte og skyldes som regel lokale mangler i limheft eller mindre bevegelser i underlaget.

Forutsatt at flisene ligger stabilt og uten skader, vurderes forholdet som uten funksjonell betydning.

-Riss i fuge foran ytterdør i entre 1. etasje.

Nivellering:

Ved enkel nivellering ble det registrert høydeforskjell på ca. 28 mm i lokal planhet i stue/gang i 2. etasje. Avviket anses som normalt forekommende for bygninger av denne typen og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering av avløpsrør:

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknad:

-Det registreres klukkelyd i vannrør på kjøkken, trolig forårsaket av luft i rørsystemet.

Anbefales luftet og kontrollert ved anledning.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering av vannledninger:

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesille merknader utover stedvis iring på kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.

Merknader:

-Stoppekran er ikke merket.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

Merke stoppekran.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering av elektrisk:

El-anlegg med varierende alder, stedvis oppgradert opp gjennom årene. Det er ikke

fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring.

El-kontroll opplyst i 2019, dokumentasjon er ikke fremvist.

Elektrisk vil trolig ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en

kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

Deler av elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid.

Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Varmtvannsbereder

Oppsummering av varmtvannsbereder:

Bereder fra 2010, ingen registrert merknader utover manglende fast tilkobling.

-Fast tilkobling anbefales for eliminere potensiell varmgang og slitasje i kontaktpunkter.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

Montere fast tilkobling.

Ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon fra byggeåret på kjøkken, teknisk rom og våtrom.

Øvrige rom ventileres via ventiler i vinduer og klaffventiler i yttervegg.

Med bakgrunn i aggregatets alder er det økende risiko for driftsfeil og behov for utbedring eller utskifting.

Det ble registrert kondens og mindre avskalling i enkelte vinduskarmer, noe som normalt skyldes utilstrekkelig luftutskifting.

Videre ble det observert manglende tilluftsspalte under enkelte dører, noe som reduserer luftgjennomstrømningen og svekker den planlagte ventilasjonsfunksjonen. Redusert ventilasjonseffekt gir økt risiko for fuktskader, kondens og dårlig innneklima. Eldre mekanisk anlegg kan ha nedsatt virkningsgrad og høyere energiforbruk. Manglende tilluft fører til ubalanse i luftflyten og kan forverre kondensproblemer på vinduer og yttervegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

Rengjøring og funksjonskontroll av eksisterende mekanisk ventilasjon anbefales.

Etabler tilluftsspalter under dører og kontroller at ventiler i vinduer og yttervegger er åpne og i funksjon.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer og dører

Oppsummering av vinduer og dører:

Vinduer og dører er hovedsakelig fra byggeåret. Det ble registrert stedvis nedbrytning og tørkesprekker i overflater, noe som anses som normalt i forhold til alder.

Terrassedør har behov for mindre justering samt smøring av beslag.

Det er stedvis registrert irr i hengsler og beslag, vurdert som normalt ut fra alder og bruk.

Flere vinduer lot seg ikke åpne på grunn av limeffekt fra maling mellom karm og ramme.

Det er registrert råteskader i vinduskarmer tilknyttet kjellervinduer mot sør (TG 3).

Ingen forhøyede verdier ble registrert ved overflatemåling i vinduer på befaringsdagen.

Råteskader og overflateforringelse kan over tid medføre redusert tetthet, varmetap og funksjonssvikt.

Enkelte vinduskarmer viser tegn til kondensering og avskalling innvendig, trolig som følge av begrenset luftutskifting i rommene.

Tilkomsten var stedvis begrenset under befaring, og nærmere gjennomgang av vinduene anbefales ved anledning.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

Det anbefales lokal utskifting av vinduer med råteskader og vedlikeholdsbehandling av øvrige

vinduer og dører. Beslag og hengsler bør renses, smøres og justeres.

Vinduer med limeffekt bør frigjøres og overflatebehandles.

Luftutskifting i rom med kondens bør bedres for å redusere fuktpåvirkning.

Utstyr på tak

Oppsummering av utstyr på tak:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak, på grunn av boligens plassering hvor det ikke er fare for store snømengder, samt ingen inngangsparti som er direkte under de naturlige fallsoene for is og snø.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av våtrom:

Bad fra 1986.

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Flis på gulv, sokkel flis og våtromsplater vegg, normal stand iht. alder.

Utstyr: Badekar, toalett, servant i innredning.

Mekanisk avtekk, ok. Manglende tilluftspalte på dør.

Varmekabler i gulv.

Ca 15 mm fall fra topp slukrist til gulv ved dørterskel. Fall mindre en referansenivået.

Ca 72 mm fall fra topp slukrist til topp terskel.

Våtrommet har overflater og innredning fra opprinnelig oppføringstidspunkt.

Merknader:

-Noe flassing i nedre del av våtromstapet, vurderes som normalt aldersrelatert.

-Avskalling i fuger tilknyttet innkassing ved badekar.

“Bom” og løs sokkel fliser registrert ved dør.

-Manglende tetting rundt avløpsrør under servant. Ingen registrerte følgeskader på befaringsdagen.

-Membran i sluk er ikke synlig; trolig er det benyttet primer, som var vanlig på oppføringstidspunktet, men som ikke tilfredsstiller dagens krav til tetthet.

-“Treg” oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen – rengjøring eller utskifting anbefales.

- Toalett er skrudd fast og plassert nær innkassing, noe som ikke er i samsvar med dagens krav til tilgjengelighet.
- Ingen fukt registrert ved overflatemåling i tilgjengelige deler av våtsone.
- Hulltaking foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.
- Vannuttak for badekar er plassert på yttervegg, uten registrert kondens eller fukt.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak:

Overflater og tettesjikt vurderes å ha oppnådd eller nærmer seg forventet levetid.

Primertetting gir redusert fuktsikkerhet etter dagens standard. Lokale overflateskader og løs flis kan gi økt risiko for fuktopptak i underlaget over tid.

Våtrommet anbefales oppgradert på kortere sikt for å tilfredsstille dagens krav til tetthet og funksjon. Inntil oppgradering utføres, anbefales montering av vannsensor som forebyggende tiltak mot lekkasje.

Våtrom: 1. etasje - Bad

Oppsummering av våtrom

Badet er fra 1986 og ble oppgradert i 2001 med nytt veggbelegg og innredning.

Rommet (membran) er oppført etter forskriftskrav før 1997 og gis derfor automatisk tilstandsgrad TG 3 basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og vegg.

Utstyr: Dusjnische, toalett, og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 35 mm fall fra topp slukrist til topp terskel.

Merknader:

-Gulvet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling langs vegg i dusj ved spyling.

-Sokkel danner sperre mot sluk og ligger høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

-Sprekk i belegg rundt slukrist. Det ble registrert noe forhøyede fuktverdier i plate ved måling på befaringsdagen.

-Ingen fukt registrert ved overflatemåling eller hulltaking fra tilstøtende rom, men det ble observert bruk av plast samt vannmerker i nedre del av veggplater.

-Mindre lekkasje i overgang mellom dusjslange og dusjhode, trolig grunnet slitt o-ring.

Eldre tettesjikt og lokalt sviktende detaljer rundt sluk og sokkel medfører økt risiko for fuktopptak i underlaget over tid. Skade på belegg rundt sluk kan gi redusert tetthet, og

sperre mot sluk
reduserer avrenningsevnen.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales lokal utbedring av belegg ved sluk.
Montering av dusjkabinett anbefales som midlertidig tiltak for å redusere fuktbelastning frem til full oppgradering av våtrommet kan gjennomføres.
Dusjslange og o-ring bør skiftes.

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/bi-inngang

Oppsummering av våtrom:

Vaskerommet (membran) er oppført etter forskriftskrav før 1997 og gis derfor automatisk tilstandsgrad TG 3 basert på alder og forventet levetid.

Overflater vurderes å være i normal stand i forhold til alder.

Merknader:

- Vindu, karmen og listverk vil ikke tåle belastning fra fritt vann.
- Hulltaking er ikke utført da vannuttak er plassert på yttervegg. Ingen forhøyede fuktverdier registrert ved overflatemåling.
- Fall på gulv er mindre enn referansenivået, men funksjon vurderes ivarettatt med oppbrett av membran i dørterskel.

Levetidsbetraktning:

Forventet levetid for våtrom med eldre membranløsninger er normalt 20–30 år, avhengig av bruk og vedlikehold. Basert på alder vurderes våtrommet å være ved eller over forventet levetid.

Anbefalte tiltak:

Eldre membran og begrenset fall mot sluk gir økt risiko for fuktvandring og vannansamling ved lekkasje eller søl. Vindu og treverk i rommet er utsatt for fuktskader ved direkte vannsprut.
Det anbefales forsiktig bruk av vann i rommet og etablering av sprutsikring ved vindu og utsatte flater. På sikt bør rommet oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til tetthet og vannføring.

Innbo og løsøre

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.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber/altibox.

Parkering

Enkel garasje.

På egen gårds plass.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

-Varmepumpe (2023) i stue.

-Vedovn/ildsted i stue.

-Varmekabler i følgende rom:

1. etasje: Gang, bad og vaskerom.

2. etasje: Bad.

Kjeller: Trappegang og kjellerstue.

Ellers elektrisk oppvarming. Er det rom uten fastmonterte varmekilder medfølger det heller ikke.

Info 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

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 690 000

Kommunale avgifter

Kr 12 514

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025 totalt kr 12 514,-. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 6 315,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 6 199,-. Det er vannmåler og vil variere etter forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 1 041 982

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 167 926

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter påløper kostnader til strøm, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud 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 9, bruksnummer 271 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1120/9/271:

08.11.1985 - Dokumentnr: 12847 - Bestemmelse om gjerde
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Med flere bestemmelser

19.06.1985 - Dokumentnr: 6836 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1120 Gnr:9 Bnr:232

17.11.1997 - Dokumentnr: 8657 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1120 Gnr:9 Bnr:496

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligbygg og garasje datert 23.09.1988.
Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Montere inspeksjonsluke til pipe. Isolere kjelleryttervegger.

Det gjøres oppmerksom på at tak på garasje går over på naboen sin tomt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.06.1988.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan - Id 3250 - Orstadbakken_Ormadalen alt. 2. Ikrafttredelse 11.09.2000

Reguleringsplan - Id 3090 - Håbakken Formål Gang-/sykkelvei- Ikrafttredelse 22.12.1983

Kommuneplan - Id 2022001 - Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen.

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende. Ikrafttredelse 27.03.2023

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

167 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

168 600 (Omkostninger totalt)

184 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

187 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 858 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 874 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 877 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 168 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for

gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er kr 39 900 inklusiv mva. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 950 Interiørveiledning/styling

3 700 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørsvederlag

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 120 500

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 alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Steinar Stokka

Partner / Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no

Tlf: 465 95 969

Ansvarlig megler bistår av

Steinar Stokka

Partner / Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no

Tlf: 465 95 969

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

07.11.2025

Velkommen til Håbakken 11!

En innbydende enebolig med svært barnevennlig beliggenhet.





Eiendommen har et romslig og velstelt gårdsrom med god plass til parkering. Et pent opparbeidet inngangsparti og garasje.



Boligen har en trivelig terrasse med treplattning. Fra stuen er det direkte utgang via skyvefelt-dør.





Romslig stue med gode møbleringsmuligheter.



Som oppvarming er det vedovn/ildsted og varmepumpe i stue.



Plass til stor sofagruppe - flere møbleringsalternativer.



Stue/spisestue - nærhet til kjøkken.





Stue med skyvedør ut til terrasse/hage med gode solforhold og skjermet for innsyn.



Stue/spisestue - nærhet til kjøkken - kjøkkenet ligger separat med skyvedør mellom.



Kjøkkenet med U-formet løsning.



Innredningen er hvit, noe som skaper et rent og tidløst uttrykk.
Plass til spisebord på kjøkkenet.







Entré/gang



Entré/gang



Bad



Bad



Vaskerom/bi-inngang



Hovedsoverom i første etasje.



Hovedsoverom

Håbakken 11

1. Etg.



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 faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Loftstue



Loftstue





Soverom 2





Soverom 3



Soverom 3



Soverom 4



Soverom 4



Bad



Bad

Håbakken 11

2. Etg.



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 faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Trapperom



Gang med god oppbevaring av klær/yttertøy med mer.



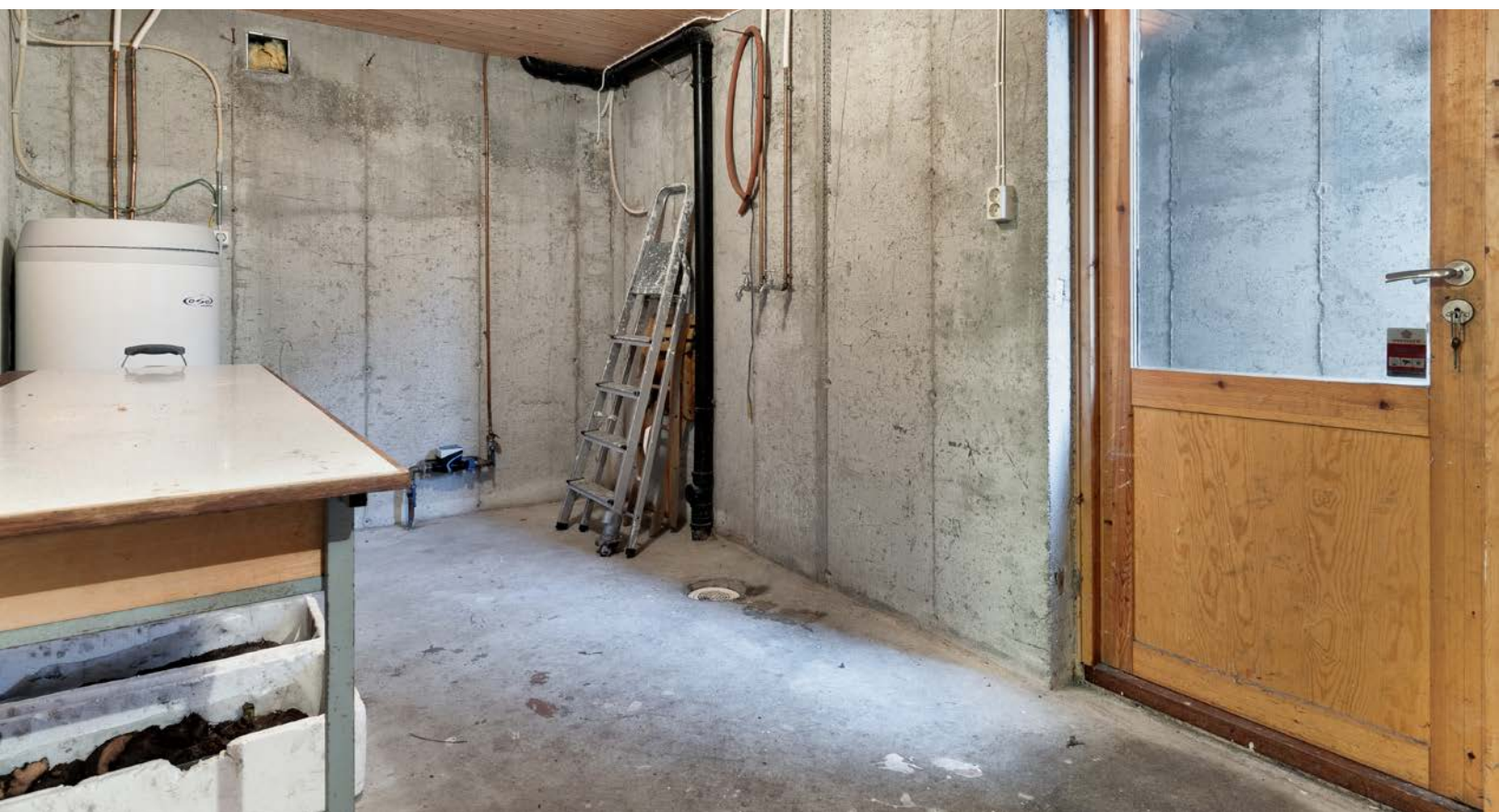
Kjellerstue/spillrom med varmekabler i gulv.



Uinnredet rom



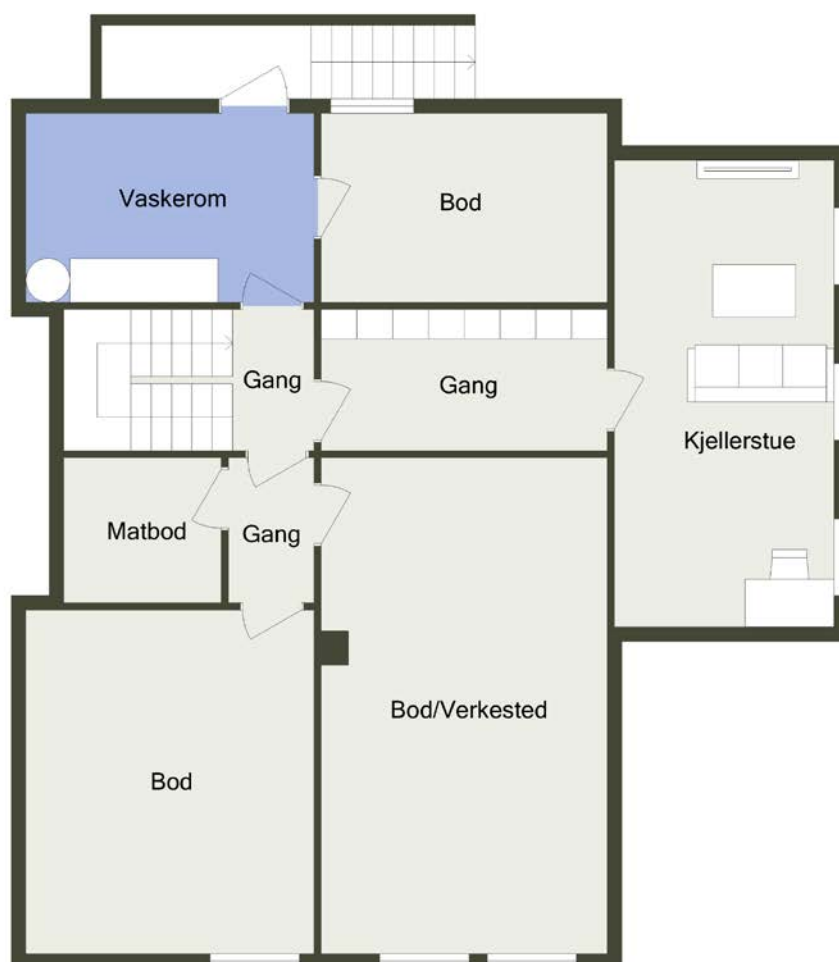
Vedbod/bod



Kjellerinngang/teknisk

Håbakken 11

U. Etg.



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 faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Lun og trivelig terrasse med god ettermiddagssol













Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250381	

Selger 1 navn
Henning Rasdal

Gateadresse	
Håbakken 11	

Poststed	Postnr
KVERNALAND	4355

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1403250381

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av steikeovn og koketopp på kjøkken Installasjon av Zaptac Varmepumpe

Arbeid utført av

Kverneland elektriske, Bryne elektriske og AVE

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El- verket godkjente det elektriske anlegget og fant 1 feil (skjøteledning) Ordnet opp i

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Zaptec i garasje

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet vindu i 2. etasje, la nytt kjøkkengulv og rettet opp søyle på terrassen

Arbeid utført av

Byggmester Serigstad (Bryne)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innenfor forskrift for ca. 25 år siden.

21.1 Radonmåling

År

2000

Verdi

Ukjent

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I 1986 var det ikke montert kontrolluke i taket til pipa i 2.etasje og det ble flyttet 2 små vinduet i 2. etasje fra soverom til loftstue. Har vært i kontakt med kommunen og fikk beskjed om at det var greit (pga nye forskrifter)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eiendommen skal selges nå i november. Det har vært tilstandsrapport utført av Kåre Vatland i den forbindelse.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403250381

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250381

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henning Rasdal	db55fd4075229c8725c4a df0b65eb12728d99add	07.11.2025 12:09:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250381

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

Håbakken 11 4355 KVERNALAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1986

BRA: 309 m²

BRA-i: 285 m²

Rapportdato: 23.10.2025 (Gyldig til 23.10.2026)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

15

TG-3

5

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37043>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Vinduer og dører
- Utstyr på tak
- Våtrom: 2. etasje - Bad:
 - Våtrom
- Våtrom: 1. etasje - Bad:
 - Våtrom
- Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/bi-inngang:
 - Våtrom

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt mindre endring fra opprinnelig planløsning i kjeller.

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

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. (Ca 1,55m)

Dagslysflate er ikke kontrollert.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Målt takhøyde, ca 2,30m.

Krav til takhøyde: minimum 2,20 m.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.10.2025

Rapportdato
23.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Henning Rasdal**

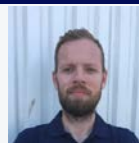
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**
Firma: **Duo Takst AS**
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**

Telefon: **902 97 450**
Epost: **KV@DUOTAKST.NO**



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren. Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen. Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor. Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi. Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggs bygg, innvendig dører etc., blir stedvis kommentert, enkelte bygningsdeler er ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg. Noe begrenset tilkomst i enkelte rom og vinduer på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant. Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Håbakken 11, 4355 Kvernaland**

Kommunenr: **1120**

Gårdsnr: **9**

Bruksnr: **271**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1986 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre, som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal teknisk stand iht. alder.

Registrert anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon, teknisk levetid på bygningsdelene og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgere.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	68	68	0	0	3
1. etasje	111	111	0	0	27
Kjeller	106	106	0	0	0
Garasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	309	285	24	0	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	68	68	0	Stue/gang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	111	111	0	Entre/gang, bad, soverom, vaskerom/bi-inngang, stue/spisestue og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	106	33	73	Gang, trapperom, gang 2 og kjellerstue. - BRA-i (internt bruksareal)	Kjellerentre/teknisk rom, vedrom/bod, 2 uinnredet og rom og matbod. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	24	0	24		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	309	212	97		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong. - 2,50 m² - TBA

Terrasse. - 27 m² - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-2	
Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det observeres noe mindre salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg. Terrenget rundt boligen er delvis flatt. Dette kan føre til at regnvann og smeltevann ikke renner effektivt bort fra bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrenging i grunnmur og kjeller. Flatt terreng kan også redusere naturlig drenering og øke belastningen på takrenner og overvannssystem. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Montere klemlist på fuksikring. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Grunnmur er utført i stedstøpt betong med pusset sålebank. Det ble registrert enkelte riss i sålebanken samt manglende fall på smyg over kjellervinduer. Pusset overflate kan med tiden få små riss som slipper inn vann, og manglende fall medfører at vann ledes mot vindusinnfatning og underliggende treverk. (Kjellervinduer nærmere beskrevet under vinduer og dører.)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere tilstrekkelig fall på pusset sålebank slik at vann ledes bort fra vinduene. Reparer riss og skader i pussen med vannavvisende mørtel/produkt.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjellerstue innredet senere.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ukjent om dette skyldes fukt fra grunn, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i vegg. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørrking.

Rommene er ventilert med ventiler i vinduer og klaffventiler, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Innredede rom under terreng har større risiko for fukt- og kondensproblemer enn rom over terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av omfang.
Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type

Terrasse, Balkong

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkong:

Balkongen er teknet med glassfiber. Materialet er følsomt for bevegelser i konstruksjonen og vil med tiden kunne tørke ut og sprekke.

Det er registrert manglende fall mot sluk/avrenning, men på grunn av oppbrett vurderes det ikke som behov for umiddelbare tiltak.

Tekkingen bør kontrolleres jevnlig med tanke på sprekker og utettheter.

Rekkverkets høyde ligger under dagens krav på 100 cm. Selv om løsningen var lovlig ved oppføring, vurderes det som et avvik i forhold til gjeldende krav.

Terrasse:

Det er registrert tørkesprekker, avskalling og begynnende nedbrytning i terrassebord.

Det forekommer retningsavvik på deler av terrasse og rekkverk.

Treverk og konstruksjoner (søylesystem, bjelker og reisverk) som står i eller nær terreng vil være utsatt for fuktpåkjenning og forventet nedbrytning over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utfør regelmessig inspeksjon av glassfibertekkingen og utbedre eventuelle sprekker eller blærer.

Overflatebehandling og utskifting av nedbrutt treverk på terrasse anbefales.

Kontroller bærende deler for fuktskader, og juster rekkverk for bedre stabilitet.

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu på soverom loft sør skiftet i 2018 (3 - lags glass)
Terrassedør 1.etasje skiftet i 2011.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer og dører er hovedsakelig fra byggeåret. Det ble registrert stedvis nedbrytning og tørkesprekker i overflater, noe som anses som normalt i forhold til alder. Terrassedør har behov for mindre justering samt smøring av beslag. Det er stedvis registrert irr i hengsler og beslag, vurdert som normalt ut fra alder og bruk. Flere vinduer lot seg ikke åpne på grunn av limeffekt fra maling mellom karm og ramme.

Det er registrert råteskader i vinduskarmen tilknyttet kjellervinduer mot sør (TG 3). Ingen forhøyede verdier ble registrert ved overflatemåling i vinduer på befaringsdagen. Råteskader og overflateforringelse kan over tid medføre redusert tetthet, varmetap og funksjonssvikt.

Enkelte vinduskarmen viser tegn til kondensering og avskalling innvendig, trolig som følge av begrenset luftutskifting i rommene.

Tilkomsten var stedvis begrenset under befaring, og nærmere gjennomgang av vinduene anbefales ved anledning.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales lokal utskifting av vinduer med råteskader og vedlikeholdsbehandling av øvrige vinduer og dører. Beslag og hengsler bør renses, smøres og justeres. Vinduer med limeffekt bør frigjøres og overflatebehandles. Luftutskifting i rom med kondens bør bedres for å redusere fuktpåvirkning.

Utbredningskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Yttervegger



Type fasade Liggende kledning

Eier opplyser at yttervegg er 150 mm, kledning er trykkiprenert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Kledning fra byggeåret.
Kledningen vurderes å være generelt i funksjonell stand, men med enkelte forhold som kan redusere levetid og øke risiko for fuktopptak lokalt.
Stedvis noe mangelfull musetetting, samt enkelte områder med redusert drenerings- og luftespalte over vannbord.
Mangelfull musetetting kan føre til inntrenging av smågnagere og skader på isolasjon og konstruksjon.
Redusert drenerings- og luftespalte kan medføre fuktansamling bak kledningen, med risiko for råte og kortere levetid.
Det er ikke benyttet syrefast spiker ved spikring av panel i takutstikk, noe korrosjon registrert.
Stedvis svertesopp, påregnelig med rengjøring.
Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og platting, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justere/supplere musetetting der dette mangler.
Sikre tilfredsstillende luftespalte over vannbord for bedre drenering og uttørring bak kledning.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft Delvis innredet / kaldtloft

Er loftet innredet etter byggeår? Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
---	-----

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er ikke montert loftsluke til kaldt loft, og kottluke mangler. Dette medfører begrenset tilkomst for inspeksjon av takkonstruksjon og tetthet. Manglende inspeksjonsmulighet gjør det vanskelig å vurdere takkonstruksjonens tilstand og eventuelle fuktproblemer over tid.

Det er synlig inspeksjonsluke til kott hvor ventilasjons motor er plassert. Det ble registrert vannmerker i sponplater omkring ventilasjonsmotor. Ingen forhøyede verdier ble registrert ved overflatemåling på befaringsdagen. Fuktmerker antas å skyldes tidligere inndrev rundt takhatt. Inndrev i gjennomføring kan medføre risiko for fuktinntrengning ved kraftig nedbør eller vindpåkjenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere luke for adkomst til kaldt loft og kott for å muliggjøre fremtidige kontroller. Takhatt og omkringliggende tetting bør ettersees og utbedres utvendig for å hindre videre fuktinntrengning.

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
------	-------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

6.9 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
--	----

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---	-----

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Det er registrert noe nedbøy i deler av yttertaket. Dette vurderes som påregnelig og normalt for takkonstruksjoner av denne typen og alder. Ventilering i takutstikk er ikke synlig, noe som kan føre til kondensering i undertak og loftsrom ved ugunstige forhold. Det ble ikke registrert skader på befaringsdagen.

Svertesopp ble observert enkelte steder og anbefales rengjort som et forebyggende tiltak for å hindre redusert levetid på materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å kontrollere lufting og eventuelt etablere ventilasjonsåpninger i takutstikk for å bedre luftgjennomstrømningen.

Svertesopp rengjøres med egnet middel, og overflater bør holdes tørre for å unngå ny vekst.

6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein
--------------	-------------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
--	----

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
---	-----

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Oppsummering av taktekking**TG-2**

Taket er tekket med takstein fra byggeåret. Det ble registrert normal slitasje med noe mosevekst i toppbelegget enkelte steder.

Sløysrenner har stedvis avskalling, og nyere sløysrenner er montert oppå eldre.

Det er observert sprekk i bly i overgang mellom tak og vegg ved overbygg til bi-inngang, uten registrerte følgeskader.

Mose på taket anbefales fjernet som et normalt vedlikeholdstiltak.

Aldersrelatert slitasje og mosevekst kan på sikt føre til redusert avrenning, opphopning av fukt og forringelse av takstein og undertak.

Skade i blybeslag kan ved videre utvikling føre til lekkasje i overgangen mellom tak og vegg.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fjerne mose og foreta jevnlig rengjøring og vedlikehold av tak og sløysrenner.

Skadet blybeslag bør utbedres for å sikre tetthet.

Videre oppfølging av takets generelle tilstand bør inngå i normalt vedlikeholdsprogram.

6.11 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger? Ja

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

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak, på grunn av boligens plassering hvor det ikke er fare for store snømengder, samt ingen inngangsparti som er direkte under de naturlige fallsoene for is og snø.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Toppdekke i stue og kjøkken 1. etasje skiftet i forbindelse med lekkasje fra oppvaskmaskin.
Konferer med eier for nærmere informasjon.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Toppdekker og overflater vurderes å ha normal brukslitasje i forhold til alder. Det er registrert stedvis spenninger og slitasje i toppdekker.
Større og mindre ujevnheter i gulv forekommer, og dette kan i flere tilfeller tilskrives naturlig krymping og bevegelser i treverk. For betonggulv kan ulik krymping og nedbøyning forekomme, og mindre ujevnheter anses som normalt.
Det er påregnelig med små hakk, gliper og noe falming i overflater ved normal aldring.
Deler av kjeller er grovstøpt, og det må påregnes sparkling før montering av toppdekker eller tilfarergulv.

Merknader:

- Det er registrert stedvis "bom" og hulrom under enkelte gulvfliser i gang i kjeller.
- Ingen synlige løse fliser eller gjennomgående riss. "Bom" i flis forekommer relativt ofte og skyldes som regel lokale mangler i limheft eller mindre bevegelser i underlaget.
- Forutsatt at flisene ligger stabilt og uten skader, vurderes forholdet som uten funksjonell betydning.
- Riss i fuge foran ytterdør i entre 1. etasje.

Nivellering:

Ved enkel nivellering ble det registrert høydeforskjell på ca. 28 mm i lokal planhet i stue/gang i 2. etasje. Avviket anses som normalt forekommende for bygninger av denne typen og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og laminert benkeplate.
Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.
Merknad:
-Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin/vaskeum. Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering.
-Enkelte fronter behøver mindre justering.

Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det er etablert mekanisk avtrekk over komfyr. Avtrekket vurderes som tilfredsstillende og uten registrerte avvik.
Merknad:
-Løs deksel til avtrekksvifte.

6.14 Lovlighet

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

Det er foretatt mindre endring fra opprinnelig planløsning i kjeller.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. (Ca 1,55m) Dagslysflate er ikke kontrollert. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Målt takhøyde, ca 2,30m. Krav til takhøyde: minimum 2,20 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Ukjent alder på brannslukningsapparat.	

6.15 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Merknad:
-Det registreres klukkelyd i vannrør på kjøkken, trolig forårsaket av luft i rørsystemet. Anbefales luftet og kontrollert ved anledning.
Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille

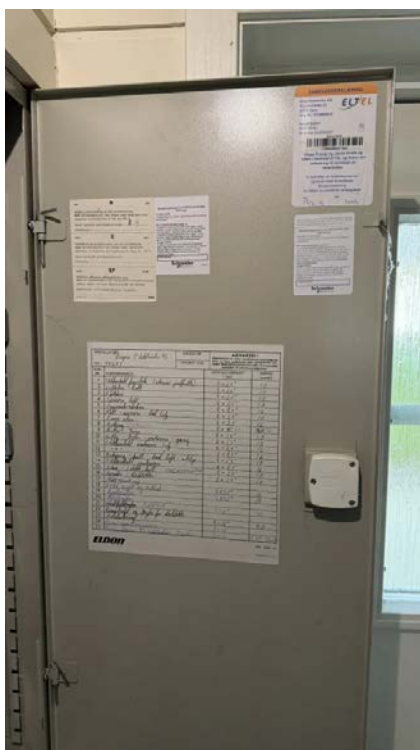
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Mindre røropplegg i forbindelse med utskiftning av bereder i 2010.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberrør, ingen registrerte lekkasjer. Merknader: -Stoppekran er ikke merket. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Merke stoppekran. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.17 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

El-anlegg med varierende alder, stedvis oppgradert opp gjennom årene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring.

El-kontroll opplyst i 2019, dokumentasjon er ikke fremvist.

Elektrisk vil trolig ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Deler av elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

6.18 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
-------------	-----------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ikke utført.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe luft til luft montert i 2023, ingen spesielle merknader registrert eller opplyst. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.	

6.19 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
kjellerentre/teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2010	
Størrelse	
200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder fra 2010 , ingen registrert merknader utover manglende fast tilkobling. -Fast tilkobling anbefales for eliminere potensiell varmgang og slitasje i kontaktpunkter. Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere fast tilkobling.	



6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boligen har mekanisk ventilasjon fra byggeåret på kjøkken, teknisk rom og våtrom. Øvrige rom ventileres via ventiler i vinduer og klaffventiler i yttervegg. Med bakgrunn i aggregatets alder er det økende risiko for driftsfeil og behov for utbedring eller utskifting. Det ble registrert kondens og mindre avskalling i enkelte vinduskarmer, noe som normalt skyldes utilstrekkelig luftutskiftning. Videre ble det observert manglende tilluftsspalte under enkelte dører, noe som reduserer luftgjennomstrømningen og svekker den planlagte ventilasjonsfunksjonen. Redusert ventilasjonseffekt gir økt risiko for fuktskader, kondens og dårlig inneklima. Eldre mekanisk anlegg kan ha nedsatt virkningsgrad og høyere energiforbruk. Manglende tilluft fører til ubalanse i luftflyten og kan forverre kondensproblemer på vinduer og yttervegger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og funksjonskontroll av eksisterende mekanisk ventilasjon anbefales. Etabler tilluftsspalter under dører og kontroller at ventiler i vinduer og yttervegger er åpne og i funksjon.	



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Bad fra 1986.

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Flis på gulv, sokkel flis og våtromsplater vegg, normal stand iht. alder.

Utstyr: Badekar, toalett, servant i innredning.

Mekanisk avtekk, ok. Manglende tilluftspalte på dør.

Varmekabler i gulv.

Ca 15 mm fall fra topp slukrist til gulv ved dørterskel. Fall mindre en referansenivået.

Ca 72 mm fall fra topp slukrist til topp terskel.

Våtrommet har overflater og innredning fra opprinnelig oppføringstidspunkt.

Merknader:

- Noe flassing i nedre del av våtromstapet, vurderes som normalt aldersrelatert.
- Avskalling i fuger tilknyttet innkassing ved badekar.
- “Bom” og løs sokkel fliser registrert ved dør.
- Manglende tetting rundt avløpsrør under servant. Ingen registrerte følgeskader på befaringsdagen.
- Membran i sluk er ikke synlig; trolig er det benyttet primer, som var vanlig på oppføringstidspunktet, men som ikke tilfredsstiller dagens krav til tetthet.
- “Treg” oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen – rengjøring eller utskifting anbefales.
- Toalett er skrudd fast og plassert nær innkassing, noe som ikke er i samsvar med dagens krav til tilgjengelighet.
- Ingen fukt registrert ved overflatemåling i tilgjengelige deler av våtsone.
- Hulltaking foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.
- Vannuttak for badekar er plassert på yttervegg, uten registrert kondens eller fukt.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Overflater og tettesjikt vurderes å ha oppnådd eller nærmer seg forventet levetid. Primertetting gir redusert fuktsikkerhet etter dagens standard. Lokale overflateskader og løs flis kan gi økt risiko for fuktopptak i underlaget over tid.

Våtrommet anbefales oppgradert på kortere sikt for å tilfredsstille dagens krav til tetthet og funksjon. Inntil oppgradering utføres, anbefales montering av vannsensor som forebyggende tiltak mot lekkasje.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.22 Våtrom: 1. etasje - Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Badet er fra 1986 og ble oppgradert i 2001 med nytt veggbelegg og innredning. Rommet (membran) er oppført etter forskriftskrav før 1997 og gis derfor automatisk tilstandsgrad TG 3 basert på alder og forventet levetid. Belegg på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnise, toalett, og servant i innredning. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 35 mm fall fra topp slukrist til topp terskel.

Merknader:

- Gulvet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling langs vegg i dusj ved spyling.
 - Sokkel danner sperre mot sluk og ligger høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
 - Sprekk i belegg rundt slukrist. Det ble registrert noe forhøyede fuktverdier i plate ved måling på befaringsdagen.
 - Ingen fukt registrert ved overflatemåling eller hulltaking fra tilstøtende rom, men det ble observert bruk av plast samt vannmerker i nedre del av veggplater.
 - Mindre lekkasje i overgang mellom dusjslange og dusjhode, trolig grunnet slitt o-ring.
- Eldre tettesjikt og lokalt sviktende detaljer rundt sluk og sokkel medfører økt risiko for fuktopptak i underlaget over tid. Skade på belegg rundt sluk kan gi redusert tetthet, og sperre mot sluk reduserer avrenningsevnen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales lokal utbedring av belegg ved sluk. Montering av dusjkabinett anbefales som midlertidig tiltak for å redusere fuktbelastning frem til full oppgradering av våtrommet kan gjennomføres. Dusjslange og o-ring bør skiftes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.23 Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/bi-inngang



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Vaskerommet (membran) er oppført etter forskriftskrav før 1997 og gis derfor automatisk tilstandsgrad TG 3 basert på alder og forventet levetid.

Overflater vurderes å være i normal stand i forhold til alder.

Merknader:

- Vindu, karmen og listverk vil ikke tåle belastning fra fritt vann.
- Hulltaking er ikke utført da vannuttak er plassert på yttervegg. Ingen forhøyede fuktverdier registrert ved overflatemåling.
- Fall på gulv er mindre enn referansenivået, men funksjon vurderes ivarettatt med oppbrett av membran i dørterskel.

Levetidsbetraktning:

Forventet levetid for våtrom med eldre membranløsninger er normalt 20–30 år, avhengig av bruk og vedlikehold. Basert på alder vurderes våtrommet å være ved eller over forventet levetid.

Anbefalte tiltak

Eldre membran og begrenset fall mot sluk gir økt risiko for fuktvandring og vannansamling ved lekkasje eller søl. Vindu og treverk i rommet er utsatt for fuktskader ved direkte vannsprut. Det anbefales forsiktig bruk av vann i rommet og etablering av sprutsikring ved vindu og utsatte flater. På sikt bør rommet oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til tetthet og vannføring.

Utbedringskostnader

10 000 – 50 000

6.24 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Elementpipe med ildsted i stue 1. etasje.

Merknader:

- Skorstein på loft er ikke besiktet grunnet manglende loftsluke.
- Sprekk i brannplate i ildsted.
- Sprekk i en flis, "bom" i fliser omliggende ildsted.

Ingen registrert lekkasje er skader ved besiktelse av skorstein over tak/kaldt loft.

Ingen spesielle merknader registrert på innekledd skorstein over tak.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Skorstein over tak var ikke mulig å kontrollere under befaring grunnet beslag.

Det ble ikke observert noen visuelle avvik på synlig del av pipe innvendig eller beslag over tak.

6.25 Øvrig: Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

-Sig i lysgraver, ingen umiddelbar behov for tiltak.

6.26 Øvrig: Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp

- Innvendig trapp fra byggeåret, oppmalt i overflater i senere tid, normal brukslitasje i overflater, noe spenninger.
- Rekkverk på trappevange er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm.

Utvendig trapp

- Lavt rekkverk tilknyttet utvending trapp.
- Manglende håndløper på vegg.
- Mindre horisontalriss i kjellervange.

6.27 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatt og profilert utførelse, normal brukslitasje i overflater.

Merknader:

- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindrer luftutveksling, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Enkelte dører behøver justering.

6.28 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

Deler av tak-ess plater på vaskerom/bi-inngang 1. etasje skiftet i forbindelse med registrert fukt/misfarging i 2005. Skade ble meldt inn til forsikringsselskap, uten at skade ble påvist. Himling er underliggende bad 2 .etasje. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling eller hulltaking tilstøtende våtrom 2. etasje på befaringsdagen.

Overflater generelt har stedvis blitt oppgradert og fornyet, ikke nærmere beskrevet i rapport.

6.29 Øvrig: Garasje - 1990



Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur av betongblokker og plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Saltak i tre som er teknet med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer med enkle glass.
Aluminiums port m/port åpner. (Montert 2019)

Merknader:

- Riss/svinnriss i stedstøpt gulv.
- Manglende klemlist platon/fuktsikring.
- Boe slitt overflate brystning ytterdør.
- Yttervegg behøver stedvis slemming/tetting.
- Manglende musetetting.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

Bygningen inngår ikke i NS3600-kravene og vurderes derfor ikke med tilstands- eller konsekvensanalyse, da de anses som sekundære konstruksjoner i forbindelse med salgsprosessen. Enkelte områder er anmerket ut fra observasjoner.

6.30 Øvrig: Kjellerentre/teknisk rom

Beskrivelse

Rommet har betonggulv, yttervegger i betong og lettvegger kledd med panel.
Utstyr: Varmtvannsbereider, stoppekran, vannuttak og vannmåler.
Mekanisk avtrekk.
Sluk i gulv.

6.31 Ikke relevante bygningsdeler

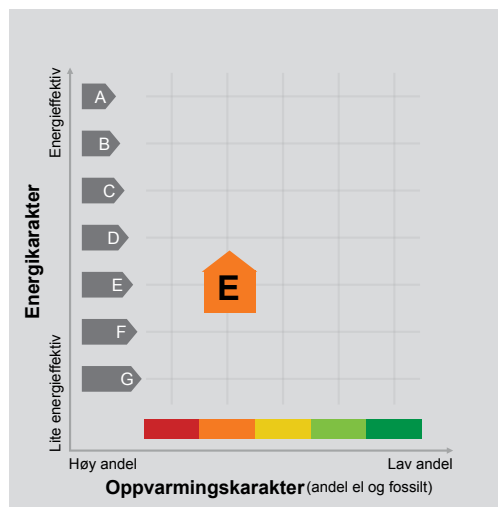
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp Kjeller
- Støttemur
- Ildsted/Skorstein
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme

ENERGIATTEST



Adresse	Håbakken 11
Postnummer	4355
Sted	KVERNALAND
Kommunenavn	Klepp
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	271
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9226168
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-184149
Dato	27.10.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montering tetningslister

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1986
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 285
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

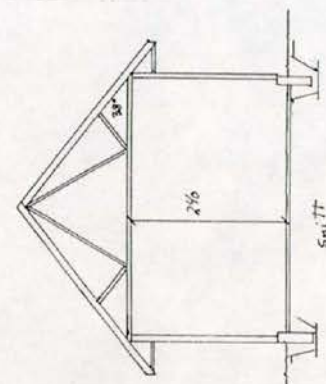
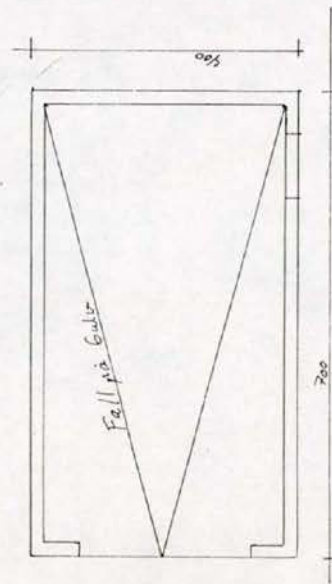
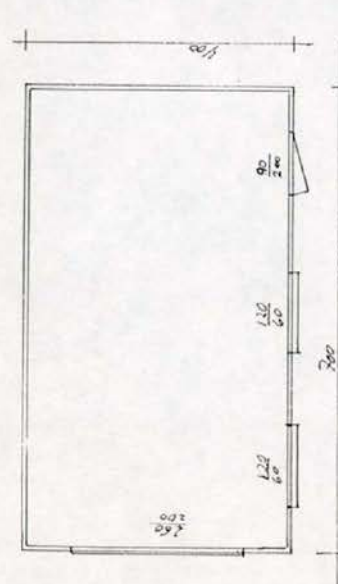
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

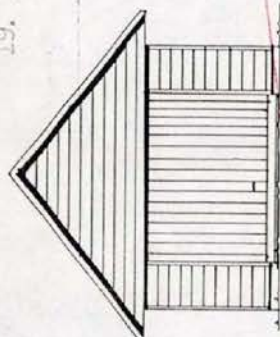
Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

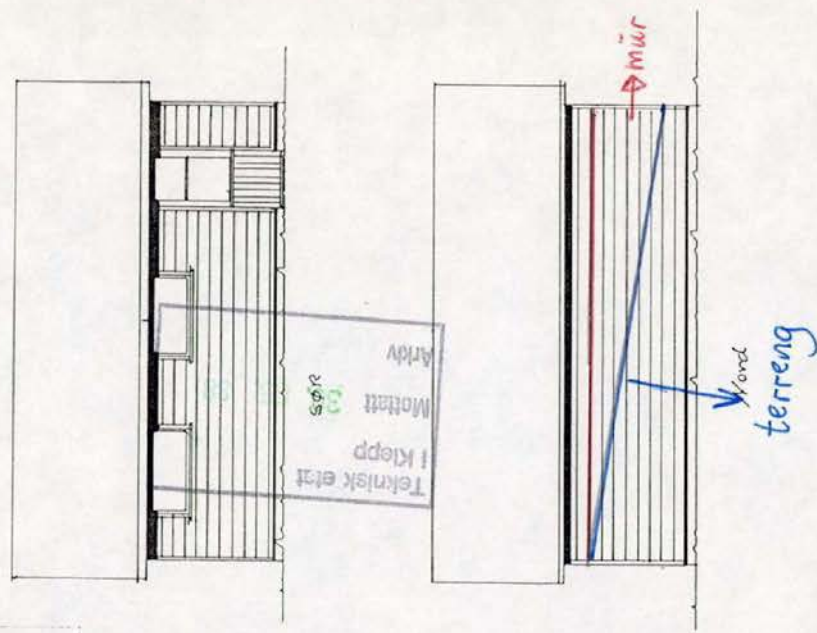


12. 11. 85
9/271

19. 11. 85



ARKIV:
02. 06. 88
teknisk bygningsskisse



REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATE
BYGGERE				
HENNING RASDAL				
BYGGEPLASS				
HÅBÅKKEN 11				
TEGN		BYGGERE	ERST AV	
GODKI		TEGN		
MAL		1:100		1026
DATE		12. 11. 85		PROJ. NR.

Brødr. Figved

4332 FIGGJO

Tlf.: (04) 87 02 20 - 87 02 64
Mobil tlf.: 094 - 73 591

Teoninnen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse av Brødr. Finved

(Kommune)

Klepp

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Brødr. Figved A/S
v/ Nils Reidar Figved

4332 FIGGJO

Byggherre (navn, adresse)

Henning Ræsdal
Håbakken 11

4344 KVERNELAND

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Orstad	9	271		

Deres søknad	Dato 17.10.1988					
Arbeidets art	Nybygg					
Byggets art	Boligbygg og garasje					
Behandling/ vedtak	Bygningerådet	Vedtak dato 19.11.85	Saksnr. 602/85			
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for					
	☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:					
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført Montere inspeksjonsluke til pipe. Isolere kjelleryttervegger.						
Dette arbeidet må være fullført innen: 1. november 1988						

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Klepp	23.06.88	Erling Aniksdal avd.ing.

KOPI SENDT	☒ ansvars- havende	Navn Nils Reidar Figved	Adresse 4332 FIGGJO
	☒ andre	Navn Folkeregisteret	Adresse
		Navn Regnskapskontoret	Adresse
		Navn	Adresse

Kommunens arkivsakkel: 511

Kommune: 1120 Klepp

Eiendom: 1120/9/271/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

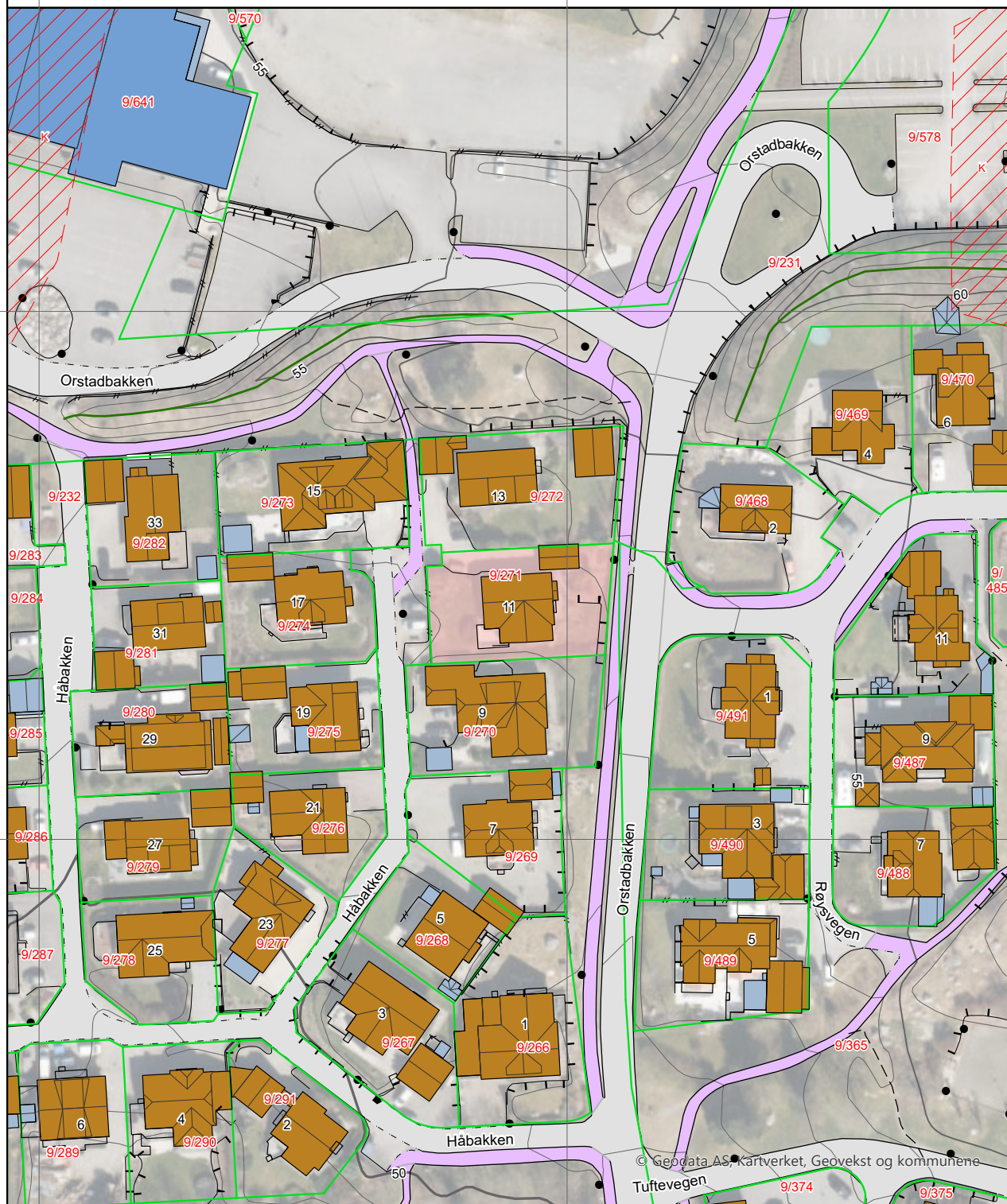
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 13.10.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 1120 Klepp

Eiendom: 1120/9/271/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 13.10.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøyr
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 9/271
Adresse: Håbakken 11
Dato: 13.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Vi gjør merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Område for bustader med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, k

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 .

-  Kjøreveg
-  Anna vegggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.

-  Friområde
-  Park
-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Anlegg for idrett og sport
-  Anna friområde

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Felles leikeareal for barn

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Annan vegggrunn - grøntareal
-  Parkering

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3

-  Friområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjegrænse
-  Planlagt busetnad
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/avstandslinje
-  Regulert møneretning
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



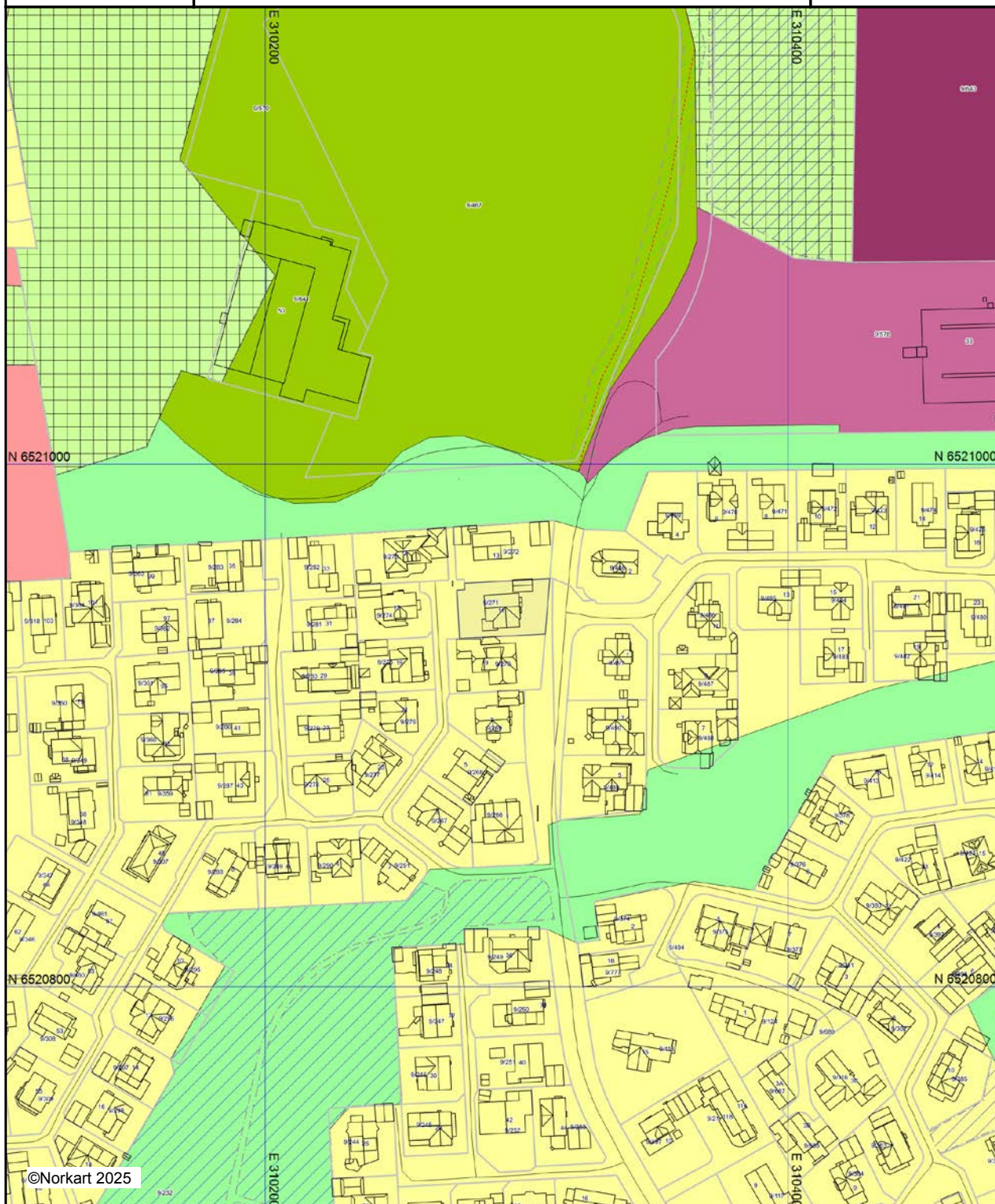
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 9/271
Adresse: Håbakken 11
Dato: 13.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Vi gjør merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7)

-  Bustader - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Idrettsanlegg - noverande
-  Grav- og urnelund - noverande
-  Grav- og urnelund - framtidig

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

-  Turdrag - noverande
-  Friområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsmål og

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11-8)

-  Angitthensynsone - omsyn VassdragH560
-  Angitthensynsone - omsyn GrønstrukturH540
-  Bandlegging etter lov om kulturminne730 - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Angitt omsynsgrense
-  Bandleggingsgrense noverande

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planen si avgrensing
-  Grense for arealmål
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Turveg/turdrag - framtidig

Nabolagsprofil

Håbakken 11 - Nabolaget Håbakken/Øksnevad - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Grensevegen Linje 22, 53	5 min 0.5 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	14 min 1.3 km
Stavanger Sola	28 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 25.1 km

Skoler

Orstad skule (1-10 kl.) 327 elever, 26 klasser	3 min 0.3 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	8 min 4.5 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	15 min 9.5 km

Ladepunkt for el-bil

Klepp Energi Øksnevad DC	10 min
Klepp Energi Øksnevad AC	10 min

«Trives veldig godt da det er landlig og fredelig, med kort vei til alt. Det tar 10 min. til Sandnes, Bryne og Klepp, det samme med tog og buss.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

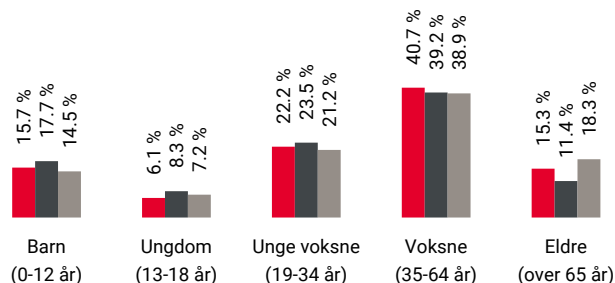
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Håbakken/Øksnevad	1 216	495
Kvernaland	8 135	3 292
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Ormadalen barnehage (0-5 år) 137 barn	6 min 0.5 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.6 km
Orstad naturbarnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Øksnevad Søndagsåpent	11 min 1 km
Kiwi Kvernaland PostNord	12 min 1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



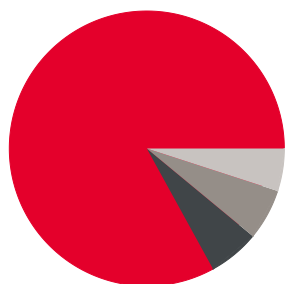
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

Orstadhuset - Orstadhallen	3 min	🚶
Aktivitetshall	0.2 km	
Orstad fotballbaner	3 min	🚶
Fotball	0.2 km	
Jæren SportMed	14 min	🚶
Synergi Treningssenter	13 min	🚗

Boligmasse

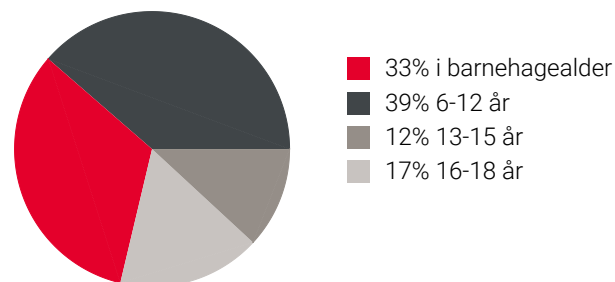


83% enebolig
6% rekkehus
6% blokk
5% annet

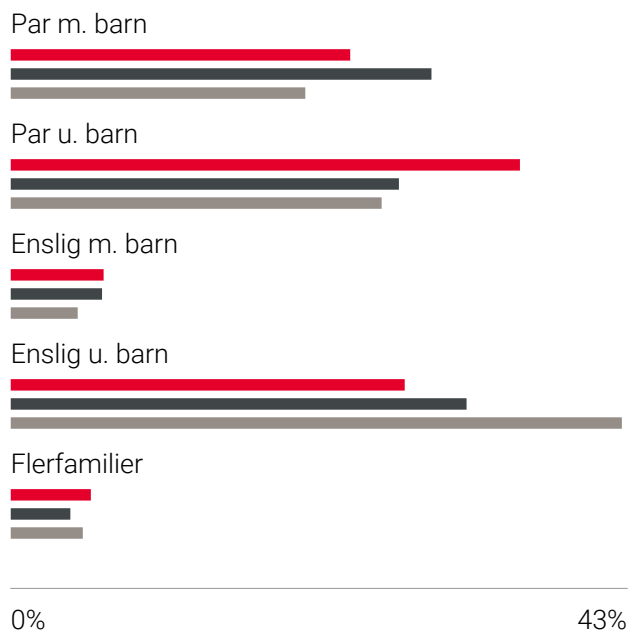
Varer/Tjenester

📦 Europris Øksnevad	12 min	🚶
🏪 Apotek 1 Kverneland	13 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



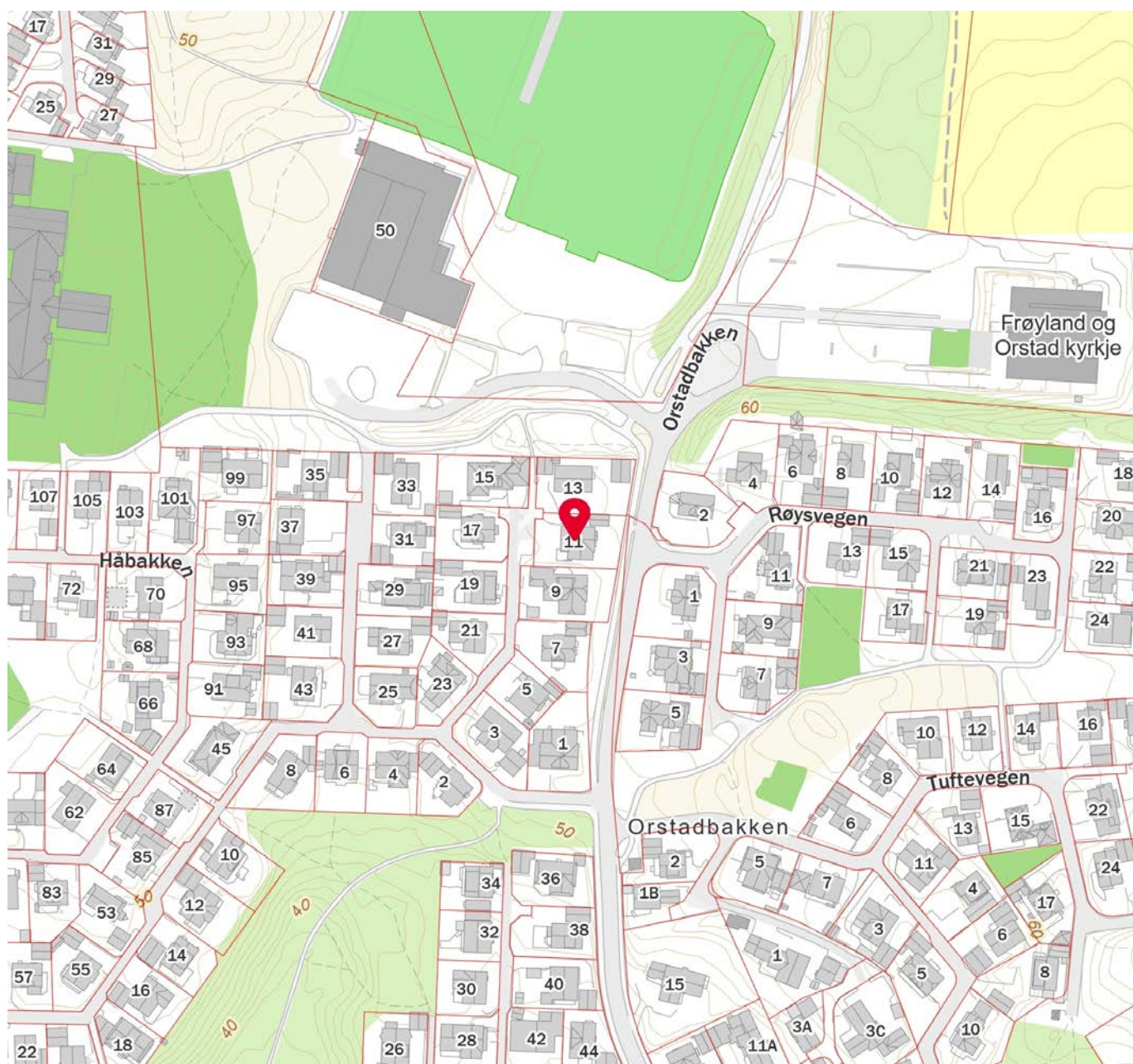
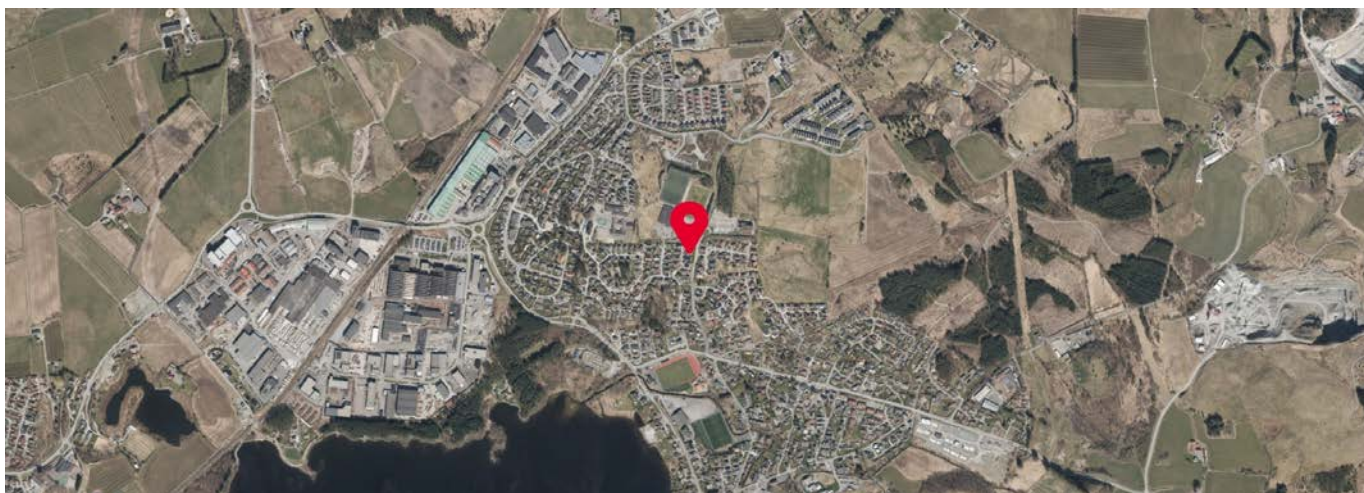
Familiesammensetning

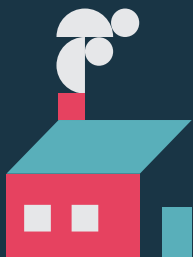


Håbakken/Øksnevad
Kverneland
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Håbakken 11
4355 KVERNALAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka

Telefon: 465 95 969
E-post: steinar.stokka@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 viderefremidlet 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