

**aktiv.**



Hauabakkvegen 41, 4355 KVERNALAND

**Klassisk enebolig med mange  
kvaliteter. Attraktiv beliggenhet på  
solrik tomt. 3 bad-6 soverom- 3  
stuer -m.m. Utleiedel.**



Eiendomsmegler MNEF

## Mona Mork

**Mobil** 958 96 103

**E-post** mona.mork@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.

#### Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 213 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 713 890,-  
**Selger:** Stian Eriksen  
Agnes Elisabeth Holmen

Lillegraven

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1998  
**BRA-i/BRA Total** 296/296 kvm  
**Tomtstr.:** 707.6 kvm  
**Soverom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 28, bnr. 670  
**Oppdragsnr.:** 1412260043

# Klassisk enebolig med mange kvaliteter. Attraktiv beliggenhet på solrik tomt. Utleiedel.

Velkommen til Hauabakkvegen 41.

Her kan du bli den heldige nye eieren av denne flotte og innholdsrike eneboligen.

Boligen ligger fint til i en blindvei med lite gjennomgangstrafikk. Området er meget attraktivt og ligger i et etablert boligområde på Kvernaland. Sentralt, men likevel tilbaketrukket, umiddelbar nærhet til både skoler og barnehager samt meget kort vei til dagligvarehandel, apotek, frisør, tannlege og legesenter bare for å nevne noe. Frøyland IL har godt idrettsanlegg med flere fasiliteter. Klubben kan tilby bl.a. fotball, håndball, turn osv. og er meget flittig brukt av store og små. Her er det også naturskjønne omgivelser med kort avstand til flotte turområder rundt Frøylandsvatnet og Stemmen.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	69
Egenerklæring .....	101
Kartutsnitt .....	107
Arealplankart .....	109
Reguleringsføresegner .....	110
Veg kart .....	113
VA-Kart .....	114
Maklaropplysningar .....	115
Matrikkelbrev .....	120
Vedtak byggeløyve .....	127
Diverse tegninger .....	132
Nabolagsprofil .....	137
Budskjema .....	146

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 296 kvm

BRA totalt: 296 kvm

TBA: 93 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 101 kvm Hobbyrom, gjesterom(i bolig del), entre/gang, 2 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 111 kvm Entre/hall, stue, kjøkken, bad og biinngang/vaskerom.

3. etasje

BRA-i: 84 kvm Loftstue, bad og 4 soverom

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 kvm Terrasser

41 kvm Garasje og bakenforliggende bod.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

707.6 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er meget solrik og pent opparbeidet med lune terrasser, plen, hekk, prydbusker og trær.

Beleggningsstein i gårdsrom.

### Beliggenhet

Hauabakkvegen 41 ligger fint til i en blindvei med lite gjennomgangstrafikk. Området er et meget attraktivt og etablert boligområde på Kvernaland, sentralt, men likevel tilbaketrukket. Boligen ligger i umiddelbar nærhet til både skoler og barnehager samt

meget kort vei til dagligvarehandel, apotek, frisør, tannlege og legesenter bare for å nevne noe. Frøyland IL har godt idrettsanlegg med flere fasiliteter. Klubben kan tilby bl.a. fotball, håndball, turn osv. og er meget flittig brukt av store og små.

Her er det også naturskjønne omgivelser med kort avstand til flotte turområder rundt Frøylandsvatnet og Stemmen. Stemmen har i senere år fått et kraftig løft med grillplass, sandstrand, sandvolleyballbaner samt en koselig brygge som sammen med den eksisterende skateparken og utendørs treningsområde gir et flott rekreasjonsareal for hele familien. Frøylandsvatnet har bl.a. grillplasser, belyste løyper for sene joggeturer, store lekeplasser og vakker natur som garantert vil falle i smak hos de fleste.

Tilbud om offentlig transport ligger like ved, med enkel adkomst til Sandnes eller Bryne samt togstopp for lokaltog på Øksnevadporten.

Ønsker man benytte de store servicetilbudene og kjøpesentre som både Bryne, Klepp eller Sandnes kan tilby, er alt dette tilgjengelig innen kun få minutters biltur.

#### **Adkomst**

Se kartskisse.

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

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

Kverneland og Frøyland barnehage.

#### **Skolekrets**

Frøyland skule og Frøyland ungdomskule.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Tilbud om offentlig transport ligger like ved, med enkel adkomst til Sandnes eller Bryne samt togstopp for lokaltog på Øksnevadporten.

#### **Bygningssakkyndig**

Walther Schoenmaker

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Enebolig oppført med grunnmur i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.  
Saltak i tre tekket med tegltakstein.  
Vinduer og dører med isolerglass

### **Standard**

Velkommen til Hauabakkvegen 41.

Boligen ble bygget i 1998 og fremstår som en bolig med mange kvaliteter.

Bli med inn:

#### 1. etasje

Entrè/hall: Ta vel i mot gjestene i den romslige hallen med stor garderobe for oppheng av klær og sko.

Det er ellers en praktisk bi-inngang som hyppig blir benyttet av selger enten de kommer hjem fra en treningstur, eller hjem med våte barn fra skole og barnehage.

Stue: Vel inne i stuen legger man fort merke til takhøyden som er med på å gi en større romfølelse og særegenhet til boligen. Stuen har en god planløsning med naturlig plass til TV stue, sosial sittegruppe samt spisestue. Av oppvarming er det en nydelig peis samt varmepumpe.

Kjøkken: Ligger adskilt fra stuen med doble dører, som gjør at man kan ha en åpen løsning, eller adskilt fra stuen. Selve kjøkkenet er fra kvalitetsmerke Unoform, og er praktisk utformet. Her kan de som er glad i å lage mat virkelig kose seg med gass, grill og elektrisk funksjon på koketoppen, samt integrerte hvitevarer ellers i form av komfyr og oppvaskmaskin.

Vaskerom: Rommet ligger praktisk til i bakkant av kjøkken, her kan du lett gjøre både matlaging og klesvask samtidig.

Bad: Flislagt bad med dusj, toalett og innredning. Tilgang til badet har man fra både gangen og bi-inngangen.

#### Loft

4 soverom totalt, som alle er av god størrelse. Loftstuen er romslig med god plass til sofagruppe og TV løsning. Alle rom utenom bad, har tregulv og malte veggflater.

Bad: Flislagt bad med boblebad, dusj, toalett samt praktisk innredning med to servanter.

#### Kjeller bolig

Trappegang, som av selger har blitt brukt til treningsrom eller lagring. Det er i nyere tid laget et ekstra rom her som benyttes til kontor/gjesterom.

Utleid del av boligen.

Gang: God plass til garderobe, der det er parkett på gulv og panel på vegger. Ellers er det teppe i stue, kjøkken og soverom.

2 soverom med plass til seng og garderobeskap.

Badet har våtromsplater på vegg og gulvbelegg. Inneholder dusjkabinett, vaskemaskin, lys skuffeinndredning og toalett.

Stuen og kjøkkenet har god plass til både spisebord og TV stue, med lys kjøkkeninnredning. Det er dør mellom stue og trappegang til bolig, slik at man kan bruke hele boligen selv, eller leie ut som selger gjør i dag.

Velkommen til et trivelig nabolag.

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:

Taktekking.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke. Sprekk i bly observert ved karnapp.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
  - Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
  - Nærmere inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig. et formbart, selvklebende tettebånd brukt som erstatning for tradisjonelle

beslag på tak, særlig der det er krevende overganger som må tettes ordentlig.

#### Veggkonstruksjon, TG2

Utvendig kledning fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Utvendig kledning er generelt i god stand iht. alder, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold. Stedvis noe liten luftning bak kledning, ved kanapp overgang bly dette kan øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Varierende tilstand på musebånd bak kledning anbefales ytterlig kontrollert.

Tiltak:

- Uten god lufting får ikke fukt tørke ut verken fra innsiden (diffusjon) eller utsiden (regnvann som blåser inn). Langvarig fuktbelastning kan fører til fuktskader med nedbrytning av materialer som f.eks. sopp eller råte i trevirke.

#### Takkonstruksjon/Loft, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Det er ikke synlig etablert luften spalter i raftekasser. Loft mangler inspeksjonsluker i (kne) kott. Begrenset tilkomst for besiktelse via lofsluke. Loftsluke er ikke isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og faren for kondensering på loftet. Avskalling i plastbelegg rundt isolasjon ventilasjonskanaler.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Lufting/ventilering bør forbedres.

- Inspeksjonsluke med trapp anbefales etablert, rørgjennomføringer på loft anbefales inspisert, noe løse rørdeler. Uten inspeksjonsluke øker risikoen for at lekkasjer eller skader forblir uoppdaget, noe som kan medføre betydelig skadeomfang og kostnader. Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen.

#### Vinduer, TG2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Vindu av eldre dato (1998), ca. 28 år forventet levetid på 20-40 år. Påregnelig med utskiftninger av de eldste og mest utsatte vinduer/dører på sikt. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. Avskalling, nedbrytning i utvendige vinduskarmen fasade sør 2.etasje. Enkelte vinduer i 2.etasje er noe strie å betjene ved lås/barnesikring.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Overflatebehandling, noe justeringer/smøring kan anbefales. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Dører,TG2

Dører har noe varierende alder. Enkelte dører skiftet ut i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dører har noe varierende alder, normal slitasje påregnelig med noe nedbrytning i utvendig treverk. Noe nedbrytning terskel ytterdør, påregnelig med noe slitasje i hengsler og beslag i dører fra byggeåret.
- Tiltak:
- Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Iring/korrosjon i hengsler og beslag.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering. Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers. Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers. Høyde rekkverk på g0 cm er for lavt iht. dagens krav på 1 m. Stedvis slitasje i trevirke.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers. Overflatebehandling må påregnes.

#### Utvendige trapper,TG2

Utvendige trapper i betong og tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler hånd rekke i vegg ved utvendig trapp kjeller.
- Tiltak:
- Manglende håndrekke på vegg ved en utvendig kjellertrapp innebærer flere sikkerhets- og bruksmessige konsekvenser ifbm. personsikkerhet, økt fallrisiko.

#### Innvendig

Overflater,TG2

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett og øvrige. Himling med tre paneler og ferdig malte overflater..

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Parkett fra byggeår, påregnelig normalt med noen småhakk og mindre knirk enkelte steder. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.
- Tiltak:
- Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette, tilstand vil kunne forverre seg over tid.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Knirk i tregulv på loft og målte skjevhet gulv kjeller. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte glipler og noe falming på parkett av en viss alder. Gulv i bod/teknisk rom i kjeller er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet, ved en evt. lekkasje vill vann kunne spredes ut mot sideliggende rom.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Vinylbelegg som ligger på gulv med varmekabel vil over tid tørke ut og anbefales ikke brukt som membran ved en eventuell oppgradering.

#### Pipe og ildsted,TG2

Pipe over tak kun besiktet fra bakkenivå. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen. Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll. På generelt

grunnlag kan feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipe over tak med påmontert beslag, kun besiktet fra bakkenivå. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen. Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll. På generelt grunnlag kan feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales.

Våtrom

Loft > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har fliser, samt taket med malte trepaneler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:
- Vindu i våtsone badekar. Mindre riss og misfarging i fuger mellom fliser på vegg i dusj.
- Tiltak:
- Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon. Baderom anbefales oppgradert, o Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon. Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder. vervåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Loft > Bad

Overflater Gulv, TG2

Høy terskel i dusj (4 cm) Lav terskel i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:
- Membran i sluk er ikke synlig. Hakk i flis. Høy terskel i bunnskinne til dusj, lite fall på gulvet utenfor dusj kan føre til at vann blir liggende. Rist i vegg badekar er limt fast, begrenset tilkomst. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenværende brukstid som følge av alder. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Mindre riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg.
- Tiltak:
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Silikonfuger i overgang gulv og vegg anbefales oppgradert/skiftet ut.

#### Loft > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Normale bruks-alderingsslitastjer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Innredning fra byggeåret er noe slitt, mindre hakk i vask.

Tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Vurderes skiftet ut etter behov.

#### 1. Etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.
- Misfaring/svertesopp i silikonfuger i dusj, silikonfuge anbefales oppgradert/skiftet ut. Silikonfuger inneholder normalt antimuggmiddel, men når denne effekten forsvinner over tid, kan det utvikles svarte prikker inne i selve silikonene. Disse kan som regel ikke vaskes bort.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Misfargede fuger kan være tegn på høy fuktbelastning i dusjsonen som ikke er unormalt ved daglig bruk. Mikrosprekker i fugemassen kan føre til at vann trekker inn bak fugene og at silikon fuger sprekker opp, fukt kan legger seg mellom membran og flis, dermed ikke tørke tilstrekkelig ut evt. føre til nedbrytning av materialer over tid.

#### 1.Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Ingen direkte synlige merknader. Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk. TG.2 er gitt med bakgrunn i manglende dok. og alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettsjikt som har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

#### 1.Etasje > Vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet mot sluk. Ukjent om det er varme i gulvet, ikke registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Det er registrert knirk i gulvet.
- Det er registrert motfall på gulvet mot bod, det er fare for at evt lekkasje vann vill ikke ledes til sluk. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder. Mindre riss/sprekk i sveiset skjøtt på gulvet. Det registreres luftlommer under vinyl belegget i overgang gulv og vegg, som kan indikerer dårlig heft mot

underlaget. Oppbrett av vinyl belegg mot vegg er ikke pusset i, dette kan føre til at evt. fukt legger seg i mellom tetsjikt og vegg overflate.

Tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes
- Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Vaskerom (gulv) anbefales oppgradert. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

1.Etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Sluk under innredning er begrenset besiktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er fare for fukt i konstruksjoner.
- Riss/sprekk i skjøtet vinyl belegg på gulvet, mot fall på gulvet.

Tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Membranen må skiftes.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og

forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

1.Etasje > Vaskerom

Ventilasjon,TG2

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.  
- Avtrekks ventil i himling er plassert nær vegg og har noe lite kapasitet, ventil trenger å bli renses. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.  
- Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år.

1.Etasje > Vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet.

Undersøkelsen viser Ingen registret fukt eller symptom på fukt i vegger på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
- Vannmerke i vinyl belegget på gulvet ved siden av vaskemaskin skyldes antatt tidligere forhold, det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringdagen. Anbefales kontrollert for å minske risikoen for en evt. fremtidig vannskade.

- Tiltak:

- Selv om vinyl er vannbestandig på overflaten, kan vann trenge inn i skjøter/overganger. Dette kan føre til fukt i undergulv mulig begynnende føre til nedbrytning i materialer eller svekkelse i konstruksjoner over tid.

Kjeller > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Baderommet er fra ca.2010. Vinyl belegget på gulv , våtromsplater på vegger, malte overflater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.  
- Mindre glipper i overgang himling/vegg. Synlige skjøter i malt himling. Vindu i våtsone dusj, skjermet av dusjkabinett.

#### Tiltak

##### - Andre tiltak:

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
  - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 1 må tettsjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettsjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Dusjkabinett anbefales å beholdes for å redusere bruksbelastning av overflatevann.
- Overflater Gulv,TG2

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 10 mm. Område bak dusjkabinett er ikke besiktet pga. begrenset tilkomst.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det registreres luftlommer under vinyl belegget i overgang gulv og vegg, som indikerer dårlig heft mot underlaget.
- Tiltak:
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

Sluk, membran og tettsjikt,TG2

Membran er synlig, sluk under dusjkabinett er ikke nærmere besiktet.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Med bakgrunn i alder på tettsjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

#### Tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Ventilasjon,TG2

Mekanisk avtrekk i vegg.

##### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Dusjkabinett er plassert foran avtrekk i vegg, og hindrer tilstrekkelig avsug. Kondens i vindu viser til økt fukbelastning.

#### Tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Bedre ventilering må etableres.
- Tiltak til bedre utluftning/avtrekk anbefales.

#### Kjøkken

Kjeller > Stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter ukjent alder, normale bruks- og aldringsslitastjer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkkeninnredning, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder. Vannmerker på vegg og bunnplate i underskap kjøkkeninnredning indikerer tidligere lekkasje, det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringdagen. Benkeplate 2 stk av forskjellige type matcher ikke. Det er ikke montert vannstopper i underskap under vask. Det er ikke registrert komfyrvakt.

- Tiltak:

- Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer. Økt risiko for skjulte vannskader Uten vannstopper kan lekkasje fra rør, koblinger eller tilkoblede apparater pågå lenge før den oppdages. Dette kan medføre: skade på gulv, sokler og innredning skade på underliggende etasjer fuktskader som kan utvikle seg til mugg og råte.

#### Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Vannledninger er av rør i rør system.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:
- Rom med plassering av vann installasjoner, stoppekran, bereder er ikke vann sikret, rom har sluk men ikke tetsjikt eller waterguard. Noe mangelfull klamring av fordeler vannrør i samleskap

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er

25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

#### Avløpsrør,TG2

Synlige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

#### Ventilasjon,TG2

Bygningen har mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Ventilasjonsanlegg fungerer men har noe lite kapasitet i forhold til dagens krav, bruksendring av rom kan øke behov for bedre utluftning. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg og jevnlig utskiftning av filter anbefales. Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, da spesielt i rom uten ventiler. Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering.

#### Varmesentral,TG2

Varmepumpe, vedovn og elektrisk, Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service. varmekabler på bad 2.etasje fra byggeåret.. Varmepumpe fra 2024 ifølge eier. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Tiltak

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

- For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskaleres. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker. Ved en evt. oppgradering av bad må det vurderes kontroll/utskiftning av varmekabler i gulvet på bad.

#### Varmtvannstank,TG2

Boligen har installert en ca. 300 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:
  - Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom. Bereder er i normal stand iht. alder. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal montres med fast kobling med bryter når du bygger nytt, eller rehabiliterer det elektriske anlegget. Bereder plassert i skap i bad/vaskerom kjeller på ca. 120 liter, antatt fra ca. 2010. Bereder er i normal stand, men bunn av skap mangler tilstrekkelig understøtte.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig. Utbedring av tetsjikt i rom og lekkasjesikring og av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

#### Andre installasjoner,TG2

Kjølerom på kjøkken i 1.etasje er i ustand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Kjølerom på kjøkken i 1.etasje er i ustand, brukes kun som matbod, kjøleanlegg er fjernet.
- Tiltak:
  - Om kjølerom ønskes å ta i bruk til sitt formål må kjøle anlegg installeres.

#### Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig

fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmursplast er stedvis ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påføret og kledd. Drens anbefales kontrollert evt. med kamera inspeksjon, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig. Stor eller tett vegetasjon i nærheten av grunnmur og dreneringssystem kan ha flere negative konsekvenser: trenge inn i drensør, tette drensssystemet og redusere eller stoppe vannavrenningen. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Videre undersøkelser anbefales før kjøp. Manglende vedlikehold og mulig avleiring i drensørene kan redusere dreneringssystemets kapasitet over tid. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og kjelleryttervegger, med risiko for fuktinntrengning.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Grunnmur i betong er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Enkelte riss/sprekker i grunnmur ved sålebank kjellervinduer, er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Små riss kan fungere som kapillæråpninger der vann trekker inn i konstruksjonen. Konsekvens: Økt fuktinnhold i murverket, med risiko for saltutslag og frostskaader, riss/sprekk kan utvide seg.

Forstøtningsmurer, TG2

Forstøtningsmur ved kjeller vange i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er avvik:
  - Riss/sprekk synlig armering i bunn forstøtningsmur ved kjeller vange. Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Enkelte hull etter formstag grunnmur er ikke ipusset.
- Tiltak:
  - Små riss kan fungere som kapillæråpninger der vann trekker inn i konstruksjonen.

Konsekvens: Økt fuktinnhold i murverket, med risiko for saltutslag og frostskafer, riss/sprekk kan utvide seg.

#### Terrengforhold, TG2

Iht kart fra NVE ligger eiendommen i et boligområde. Det er utarbeidet en risiko rapport med indentifisert 3 stk. kartlag tilknyttet eiendommen (vedlegg) som anbefales gjennomgått. NVE henviser blant annet til aktomshets område for Radon med nivå lav/moderat. Grunnforhold rundt eiendommen er ellers ikke vurdert av takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mindre sig i terreng med belegningsstein kan skyldes preparering av underlagt og slitasje over tid.
- Tiltak:
- Mindre sig i terreng med belegningsstein skyldes ofte utilstrekkelig preparering og komprimering av underlaget samt naturlig slitasje over tid. Dette kan gi ujevn overflate, oppsamling av vann, økt risiko for videre setninger.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
  - Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
- Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Tiltak

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

Forhold som har fått TG3:

#### Nedløp og beslag, TG3

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Påregnelig med noe riss/prekk i bly overgang tak/vegg ved karnapp. Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
  - Avvik i beslagløsninger må utbedres.
  - Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
  - Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
- Snøfanger må vurderes etableres for god personsikkerhet.

#### Innvendige trapper, TG3

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Trappen har store skader.
- Innvendig kjellertrapp mangler rekkverk. Det mangler håndrekk inntil vegg. Sluk i utvendig kjellerhals bør holdes åpen og fri for løv etc, dette for å hindre oversvømmelse ved mye nedbør.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Manglende rekkverk på en trapp innebærer økt risiko for fall og personskade. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

#### Loft-bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG3

Sannsynlig smøre membran som er brukt på hele badet, mansjett membran lokalt rundt sluk i dusj ifbm tidl. reparasjon. Tidligere lekkasje fra sluk i dusj ifølge eier, utbedret i 2025 av Enviro for mer info konferer eier. Tiltak: ny sluk. reparert tak bad 1 etg. som følge av fukt ned. Dokumentasjon er ikke fremvist

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
  - Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
  - Membran er ikke direkte synlig. Sluk under badekar anbefales kontrollert, vedlikehold.
- Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle

lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Det er i nyere tid montert varmepumpe i stue samt innstalert el-bil lader.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Lyse

### **Parkering**

Gode parkeringsforhold i garasje samt i romslig gårdsrom.

Det er 2 ekstra parkeringsplasser tilrettelagt inn på tomten.

### **Diverse**

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Varmepumpe og peis i stue, ellers elektrisk.

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

### **Energimerke**

Grønn C

### **Informasjon om energiklasse**

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

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 8 500 000

### **Omkostninger kjøper**

8 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

212 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

213 890 (Omkostninger totalt)

230 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

233 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

8 713 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 730 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 733 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 19 164 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 28, bruksnummer 670 i Time kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1121/28/670:

09.03.2026 - Dokumentnr: 266495 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

17.09.1996 - Dokumentnr: 6584 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1121 Gnr:28 Bnr:615

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Info fra byggesak Time kommune:

Bustad på eiedommen Hauabakkvegen 41, gnr 28 bnr 670 er det gitt byggeløyve i sak 3/97 datert 13/1 -1997.

I følge plan og bygningslova PBL §21-10

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) - Kapittel 21.

Krav til innhold og behandling av søknader - Lovdata

5. ledd : Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Godkjente tegninger fra kommunen samsvarer ikke med dagens bruk av boligen.

Bad i 1. etg. er på opprinnelige tegninger et wc, her er en garderobe på vaskerom tatt inn i rommet som fremstår i dag som bad med dusj.

I underetasjen er det satt inn dør mellom stue til leilighet og disponibet rom/trappegang til boligens 1 etg.

Kjøkken i leilighet er plassert der det er tegnet inn en bod.

Deler av disponibelt rom i kjeller er innredet til et kontor/gjesterom.

Eventuell fremtidig bruksendring av rommene påhviler kjøper, herunder ansvaret for å få godkjent bruken og de økonomiske konsekvensene det kan medføre å få godkjent bruken av rommene.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Reguleringsplan for Hauabakken, Riset, Frøyland, Kvernaland.

Time kommune, Teknisk etat, 06.04.94

Revidert 27.05.94

Sist revidert 25.06.08

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Etter avtale med selger.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Mona Mork  
Eiendomsmegler MNEF  
mona.mork@aktiv.no  
Tlf: 958 96 103

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204  
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

### **Salgsoppgavedato**

13.04.2026



Velkommen til Hauabakkvegen 41!



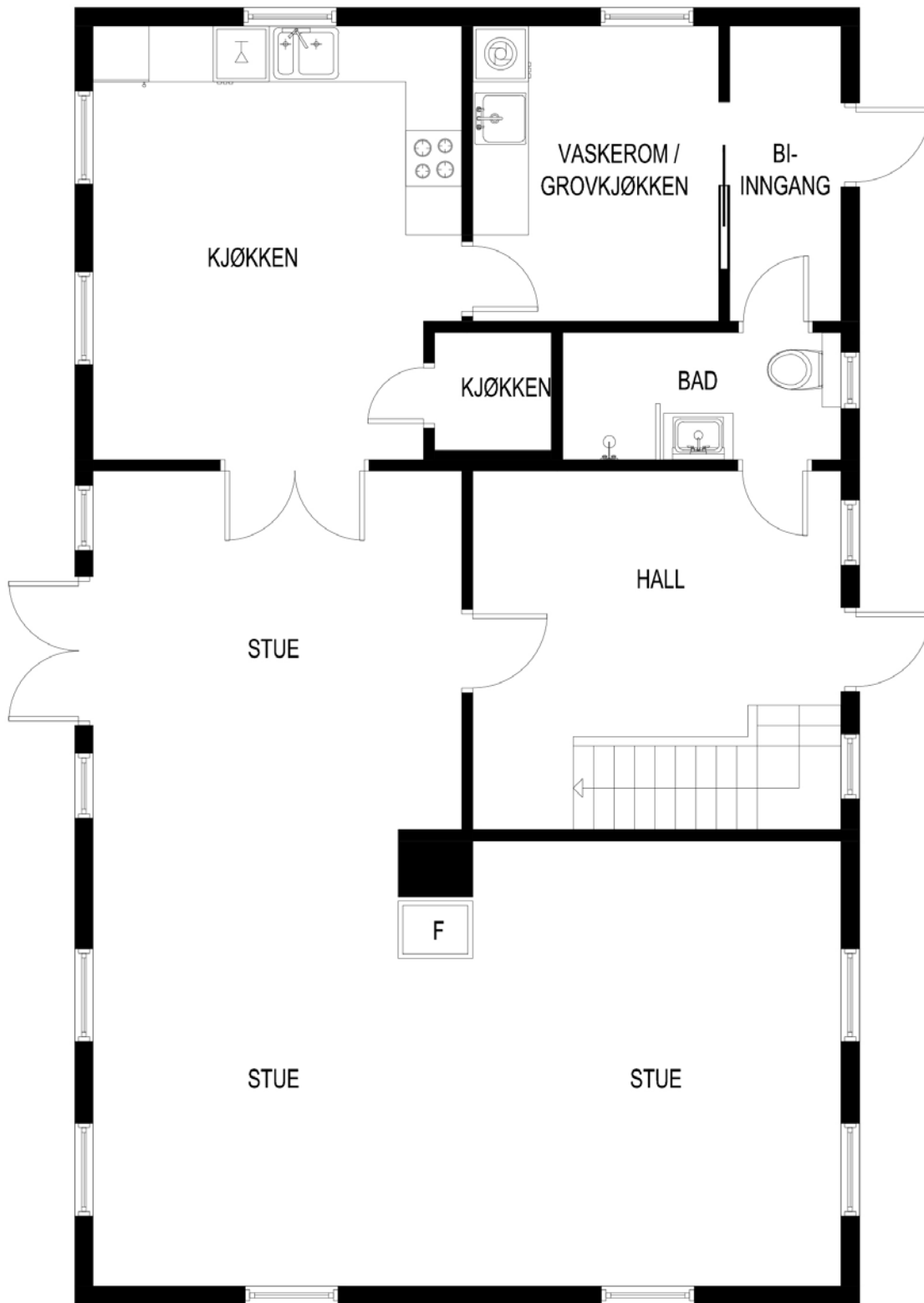
Innholdsrik og romslig familiebolig med gjennomført stil, gode planløsninger og nydelig beliggenhet.



2 ekstra parkeringsplasser inn på tomten med belegningsstein.



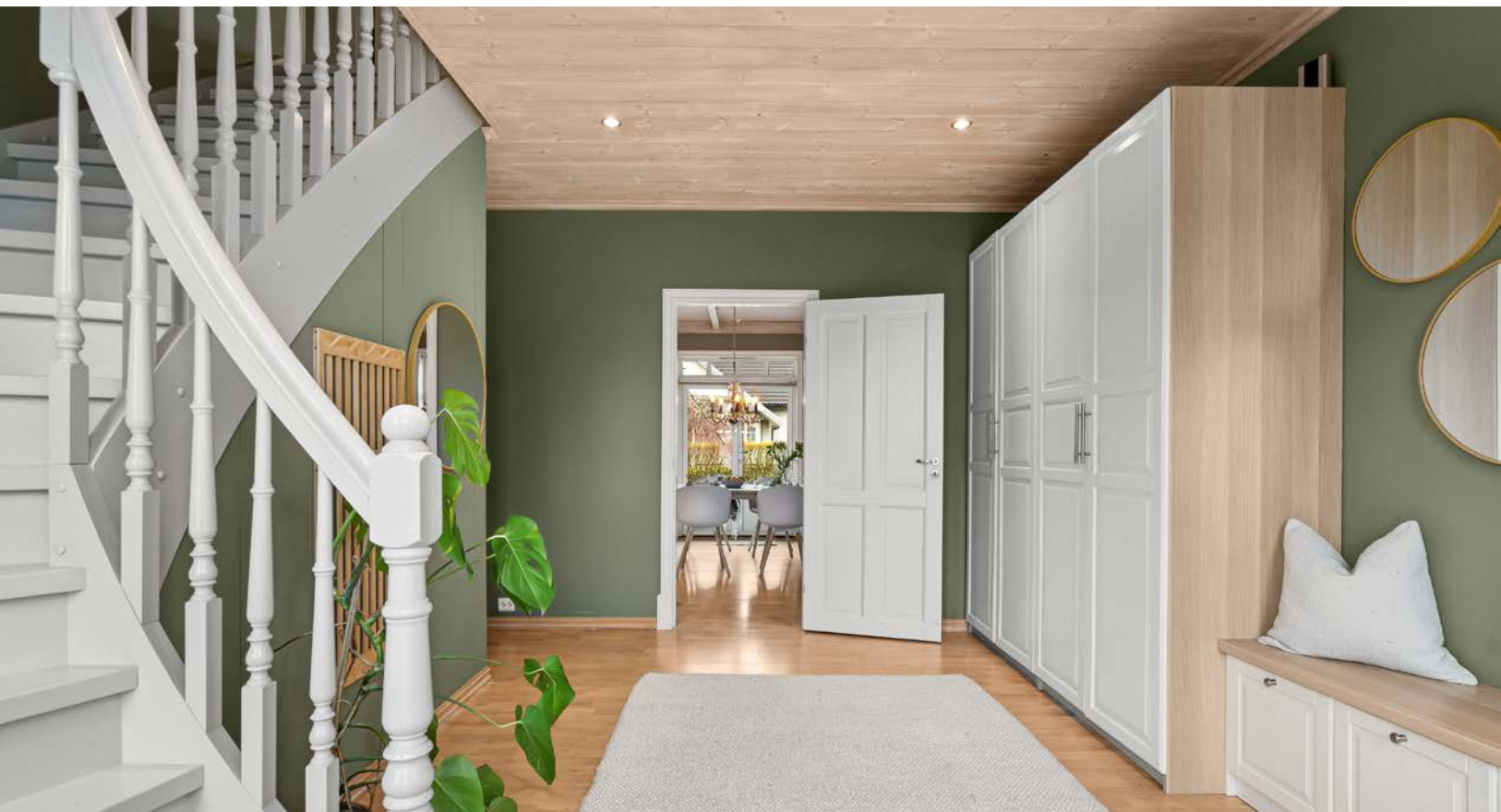
En sjelden mulighet til å sikre seg en familievennlig bolig med unike løsninger og en fantastisk hage.



Plantegning 1. etasje



Stor og innbydende entré malt i en nydelig grøntone som gir et varmt førsteinntrykk.



Romslig hall med praktisk og stor garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter.



Stor, L-formet stue med god plass til flere sittegrupper og sosiale soner.



Lekker oppholdsrom med lune grå vegger, parkettgulv og flott tretak med synlige bjelker.







Moderne vedovn som både varmer og skaper et dekorativt blikkfang i rommet.



Rikelig med vindusflater som slipper inn mye naturlig lys og gir en luftig romfølelse.







Glassdører gir sømløs overgang til en lun og svært koselig hage.



God plass til stort spisebord i naturlig tilknytning til stuen.





Kvalitetskjøkken fra Uno Form. Her er godt med skap og benkplass. Stor og dekorativ kjøkkenvifte som gir rommet et særpreg.



Ekstra takhøyde og store vindusflater gir rommet et lyst og luftig preg.





Plass til stort spisebord – perfekt for hyggelige måltider med familie og venner.



Fra kjøkkenet er det dør til praktisk kjølerom.





Praktisk vaskerom med god innredning og integrert plass til vaskemaskin og tørketrommel. Smart tørkeløsning med snorer over vaskesonen gir effektiv utnyttelse av rommet.

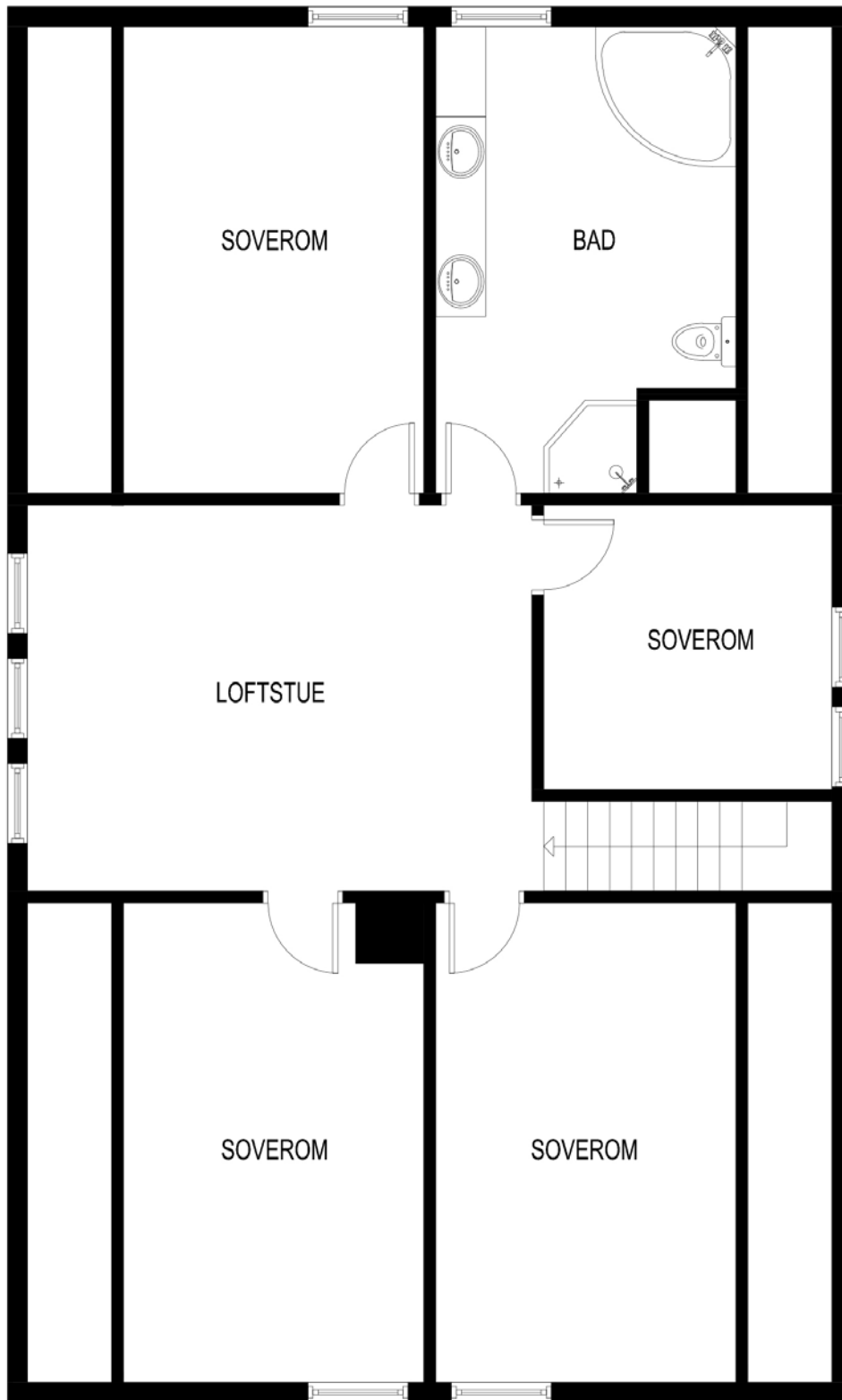




Delikat, helfiset bad med lyse vegger og lune jordtoner på gulv.



Dusjnise med glassvegger og servant med god oppbevaring.



Plantegning 2 etasje



Koselig loftstue med god plass til sofa og TV – perfekt som ekstra oppholdsrom.



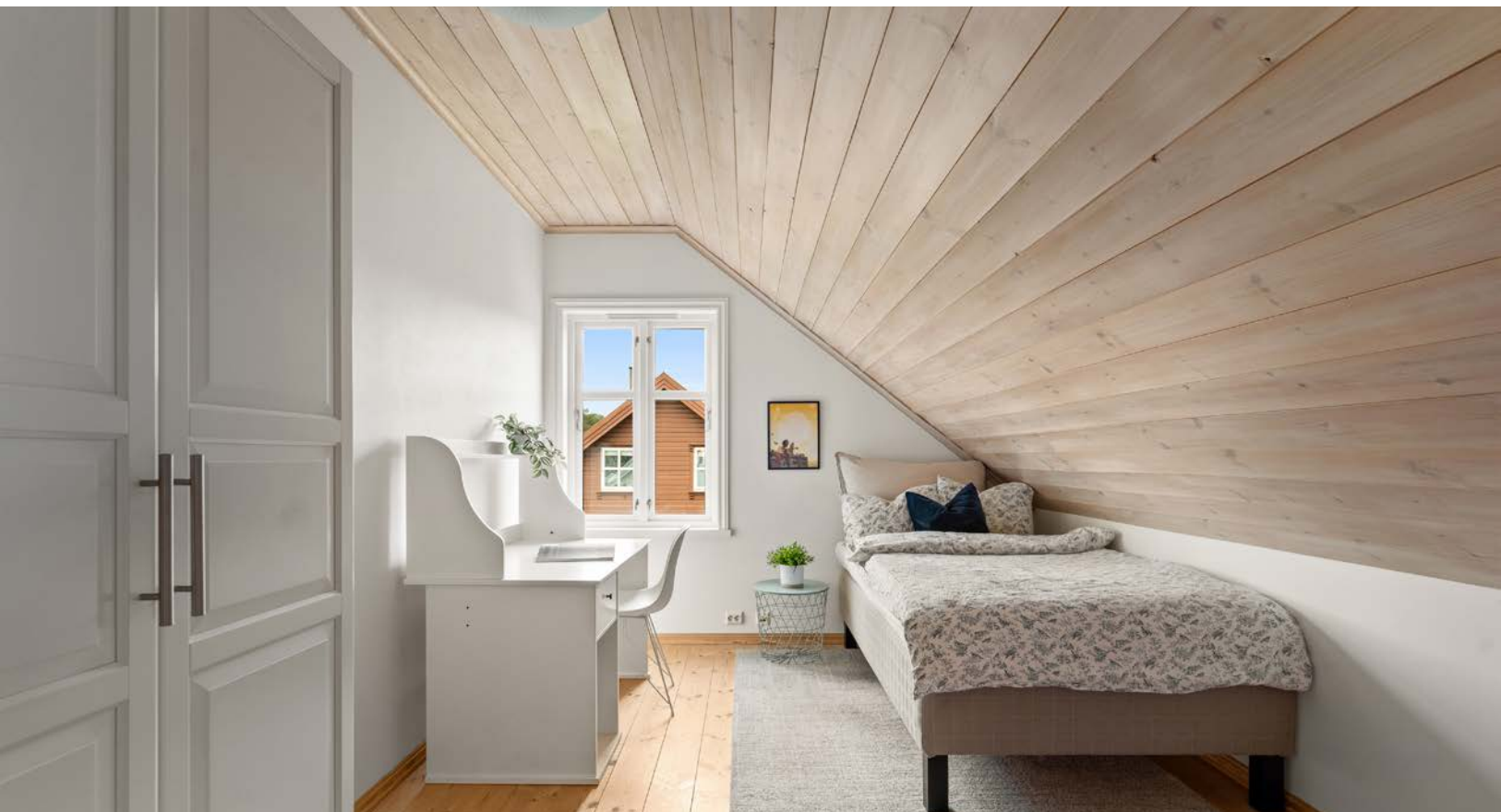
Lun atmosfære med varme grønnfarger og flott tretak med spennende vinkler.

Koselig barnerom malt i en varm blåfarge med flott tregulv og fine vindusflater.





Lyst og trivelig soverom med nøytrale vegger og gjennomgående tregulv.



Praktisk og lyst rom med gode møbleringsmuligheter. Flere av soverommene har skrå tretak som gir ekstra sjarm og karakter.

Romslig hovedsoverom med flott tregulv og stor garderobeløsning.

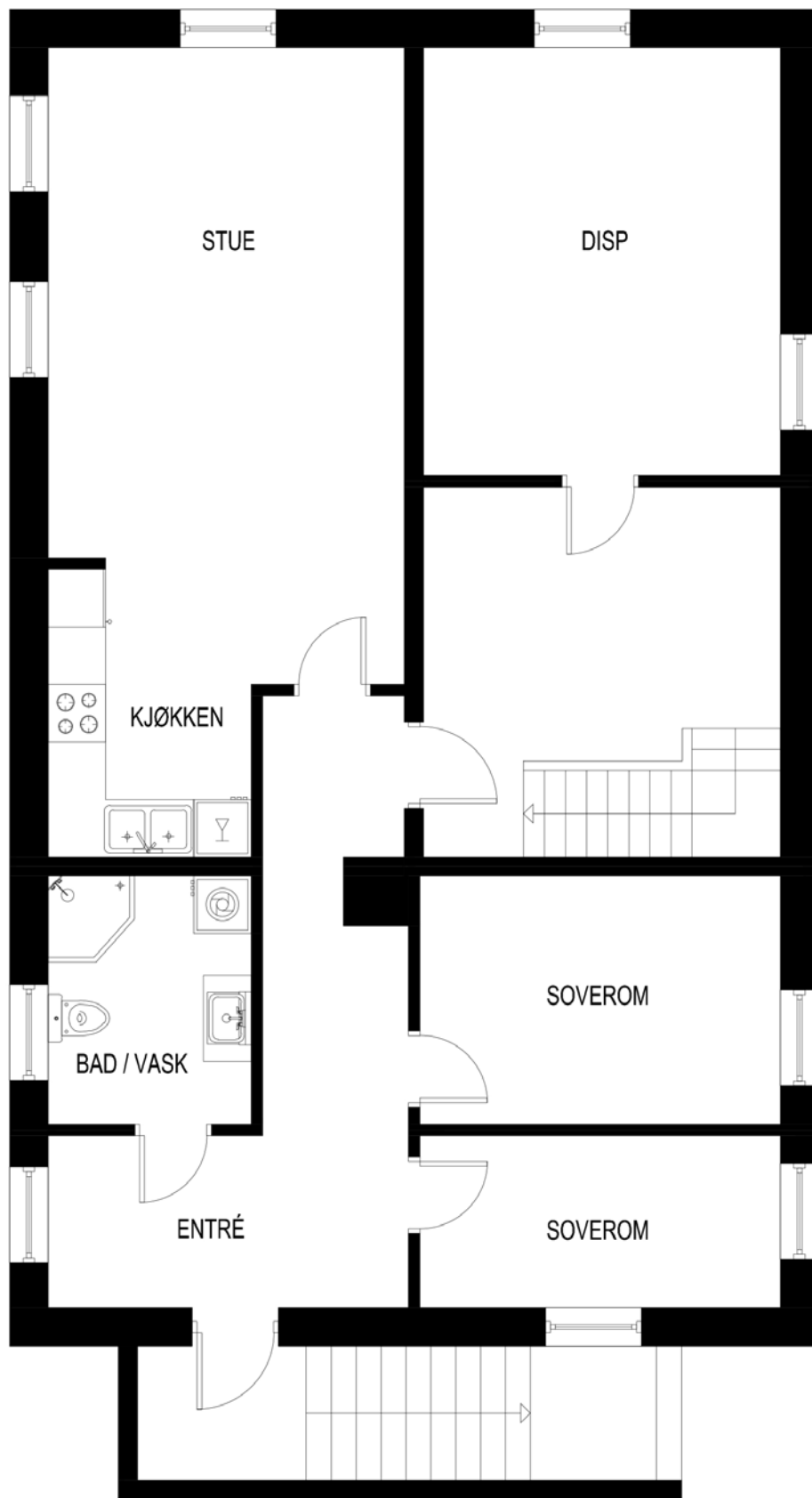




Stort baderom med flislagte overflater og gjennomført stil.  
Romslig baderomsinnredning i varme rød/brune toner med dobbel servant.



Badet inneholder både badekar og dusjhjørne.



Plantegning u-etasje



Treningsrom i kjeller tilhørende hovedhus. Døren er inn til utleiedel om du ønsker å benytte hele huset selv.



Kontor/gjesterom tilhørende hovedhus. ( ikke godkjent)



Praktisk underetasje med egen inngang – ideell for utleie eller generasjonsbolig.



Kjøkkenet har godt med skap og benkeplass og er i en lys utførelse.



Åpen løsning mot stuen er praktisk og gir en god romfølelse.



Stuen har plass til romslig sittegruppe og spisebord



Teppe på gulvet gir en lun følelse.



Bad med god plass, lyse vegger og varme fargetoner på gulv. Plass til både vaskemaskin og tørketrommel









Inngangsparti



Pent opparbeidet gårdsrom med belegningsstein og tilhørende garasje.



Bod/verksted i bakkant av garasjen. Rikelig lagringsplass og praktisk arbeidsbenk.



Praktisk utebod med god oppbevaringsplass.



Romslig tomt med flere soner for både lek, rekreasjon og sosiale sammenkomster.




Svært frodig og grønn eiendom med vakker beplantning og gode uteplasser.



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hauabakkvegen 41 , 4355 KVERNALAND

 TIME kommune

 gnr. 28, bnr. 670

Sum areal alle bygg: BRA: 337 m<sup>2</sup> BRA-i: 296 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 11795-1061

Eiendomsverdi ref nr: Q06776

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Walther Schoenmaker



**BORG TAKST AS** 

**NITO**

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

## Borg Takst AS

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift med kontor i Arendal, Agder og i Bryne på Jæren i Rogaland fylke.

Vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

BORG TAKST AS leverer rådgivingstjenester innen taksering ved omsetning av eiendommer både bolig og næring.

Tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK\_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom, energirådgivning med dokumentert tiltaksplan, vurdering av feil og mangler ved eierskifte.

Verdi taksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.

Som autorisert medlem av NITO gjennomfører vi jevnlig kurs og tar i bruk aktuelle resurser iht. dagens regelverk for å opprettholde kunnskap.



Rapportansvarlig



Walther Schoenmaker

ws@borg-takst.no

480 55 432



BORG TAKST AS 

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Sammendrag.

Enebolig fra 1998.

Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstands anmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

Det er påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstands anmerkninger på sikt.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger eller vedkommendes stedsfortreder.

## Enebolig - Byggeår: 1998

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig oppført med grunnmur i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre tekket med tegltakstein.

Vinduer og dører med isolerglass

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er belagt med blant annet parkett, laminat og fliser.  
Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater og tre panel.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommene i bolig med varierende alder .

Baderom i 1.-2.etasje er flislagt.

Vaskerom 1.etasje med vinyl belegget på gulvet  
Plast sluk i gulv.

Bad/vaskerom i underetasje sokkel leilighet.

Vinyl belegget på gulvet, våtroms plater på vegg.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med slette fronter, samt benkeplate av laminert spon.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenhet

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger og avløpsrør er av plast (rør i rør).

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Boligen har brannvarslere og håndslukker.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeåret.

Bygningen er oppført med grunnmur i betong..

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Tildekning av lysgrav i terreng rundt kjeller vinduer (rist) kan anbefales hindring mot personskafe/fall.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse hos kommunen, men byggemelding fra 1996.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Boliger eldre enn 1998 får ikke utstedt ferdigattest. Kjøper overtar ansvaret for eiendommen, herunder manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Godkjente tegninger fra kommunen samsvarer ikke med dagens bruk av bad i 1. etasje. og underetasje. Kjeller er innredet med en sokkel leilighet,

kjøkken i leilighet er tegnet inn som bod, innredet soverom i bolig del kjeller er oppført i senere tid.

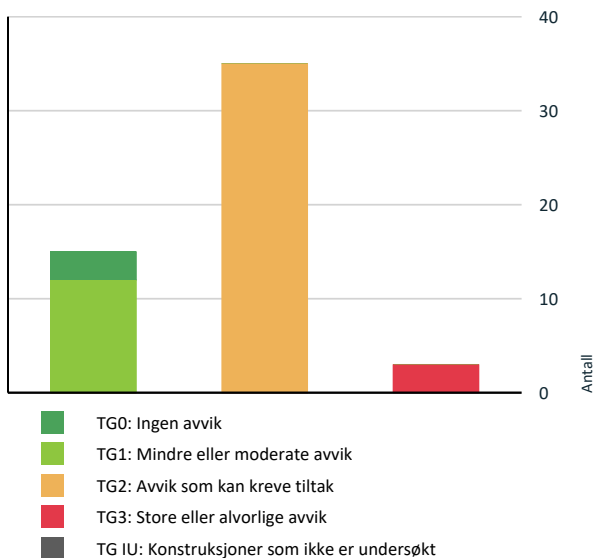
Ukjent om bruksendring/godkjennelse foreligger.

Eventuell fremtidig bruksendring

av rommene påhviler kjøper, herunder ansvaret for å få godkjent bruken og de økonomiske konsekvensene det kan medføre å få godkjent bruken av rommene.

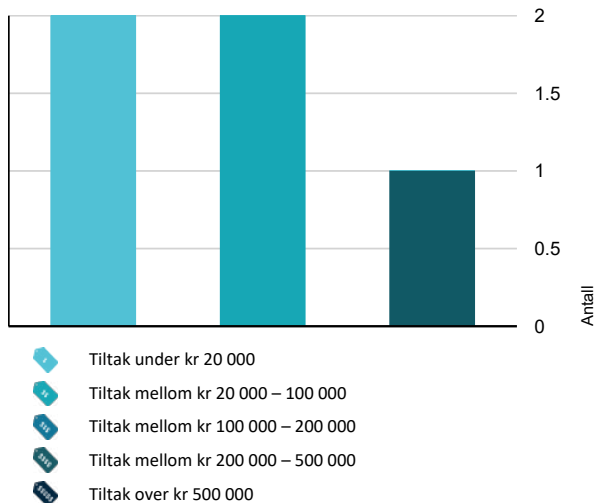
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger som f.eks. boder gis kun en enkel beskrivelse  
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av samtlige bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde.  
Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.  
Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.  
Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3. 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. Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjennelse eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner. Det er ikke opplyst om at det har vært aktivitet etter tidligere skadedyr, om det skulle oppdages aktivitet anbefales det behandling. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



**Byggeår**  
1998

**Kommentar**  
Eiendomsverdi på nett

**Anvendelse**  
Helårsbolig

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2024	Innredet soverom kjeller	I regi av eier, dokumentasjon er ikke fremvist.
------	-----------------------------	---

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke. Sprekk i bly observert ved karnapp.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

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

Nærmere inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.  
et forbart, selvklebende tettestreke bånd brukt som erstatning for tradisjonelle beslag på tak, særlig der det er krevende overganger som må tettes ordentlig



Sprukket bly

### TG 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

# Tilstandsrapport

Påregnelig med noe riss/prekk i bly overgang tak/vegg ved karnapp. Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøtter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Snøfanger må vurderes etableres for god personsikkerhet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Utvendig kledning fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig kledning er generelt i god stand iht. alder, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold. Stedvis noe liten luftning bak kledning, ved kanapp overgang bly dette kan øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Varierende tilstand på musebånd bak kledning anbefales ytterlig kontrollert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten god lufting får ikke fukt tørke ut verken fra innsiden (diffusjon) eller utsiden (regnvann som blåser inn). Langvarig fuktbelastning kan fører til fuktskader med nedbrytning av materialer som f.eks. sopp eller råte i trevirke.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke synlig etablert luften spalter i raftekasser.

Loft mangler inspeksjonsluker i (kne) kott.

Begrenset tilkomst for besiktelse via lofsluke. Lofsluke er ikke isolert og det er ikke montert pakning på lofsluke, dette øker varmetapet og faren for kondensering på loftet.

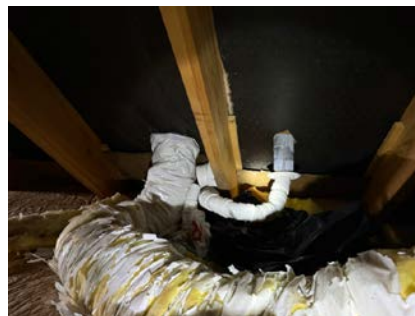
Avskalling i plastbelegg rundt isolasjon ventilasjonskanaler.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Inspeksjonsluker med trapp anbefales etablert, rørgjennomføringer på loft anbefales inspisert, noe løse rørdeler.

Uten inspeksjonsluker øker risikoen for at lekkasjer eller skader forblir uoppdaget, noe som kan medføre betydelig skadeomfang og kostnader. Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer er fra byggeåret

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Vindu av eldre dato (1998), ca. 28 år forventet levetid på 20-40 år.

Påregnelig med utskiftninger av de eldste og mest utsatte vinduer/dører på sikt.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Avskalling, nedbrytning i utvendige vinduskarmen fasade sør 2.etasje.

Enkelte vinduer i 2.etasje er noe strie å betjene ved lås/barnesikring.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

# Tilstandsrapport

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Overflatebehandling, noe justeringer/smøring kan anbefales.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.



## ! TG 2 Dører

### Beskrivelse

Dører har noe varierende alder.  
Enkelte dører skiftet ut i senere tid.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har noe varierende alder, normal slitasje påregnelig med noe nedbryting i utvendig treverk.  
Noe nedbrytning terskel ytterdør, påregnelig med noe slitasje i hengsler og beslag i dører fra byggeåret.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Iring/korrosjon i hengsler og beslag

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

### Vurdering av avvik:

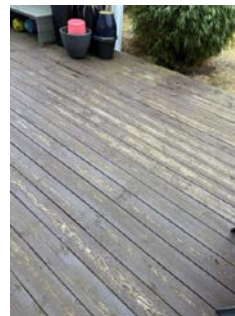
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering.  
Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers. Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.  
Høyde rekkverk på g0 cm er for lavt iht. dagens krav på 1 m.  
Stedvis slitasje i trevirke.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.  
Overflatebehandling må påregnes.



## ! TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper i betong og tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler hånd rekke i vegg ved utvendig trapp kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende håndrekke på vegg ved en utvendig kjellertrapp innebærer flere sikkerhets- og bruksmessige konsekvenser ifbm. personsikkerhet, økt fallrisiko.

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett og øvrige. Himling med tre paneler og ferdig malte overflater..

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett fra byggeår, påregnelig normalt med noen småhakk og mindre knirk enkelte steder. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette, tilstand vil kunne forverre seg over tid.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Vurdering av avvik:

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

Knirk i tregulv på loft og målte skjevhet gulv kjeller.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Gulv i bod/teknisk rom i kjeller er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet, ved en evt. lekkasje vill vann kunne spredes ut mot sideliggende rom.

#### Konsekvens/tiltak

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

Vinylbelegg som ligger på gulv med varmekabel vil over tid tørke ut og anbefales ikke brukt som membran ved en eventuell oppgradering.

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Pipe over tak kun besiktet fra bakkenivå.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringdagen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll.

På generelt grunnlag kan feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales

#### Vurdering av avvik:

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

Ildfast plate på gulv under feieluke på i kjeller mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Pipe over tak med påmontert beslag, kun besiktet fra bakkenivå.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringdagen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll.

På generelt grunnlag kan feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales



### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Det er målt fuktverdier på 10 % vekt i nedre del av påførende yttervegg stue i kjeller, som er under grense nivå for fukt. Det bemerkes likevel at yttervegger er påført og er i hovedsak skjulte overflater, dermed kan stikkprøver ikke avdekke heldekkende områder.

Påførende yttervegger og oppforede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, at grunnmuren transporterer fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.



### TG 3 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Innvendig trapp i tre.

## Vurdering av avvik:

- Trappen har store skader.

Innvendig kjellertrapp mangler rekkverk. Det mangler håndrekk inn til vegg.

Sluk i utvendig kjellerhals bør holdes åpen og fri for løv etc, dette for å hindre oversvømmelse ved mye nedbør.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende rekkverk på en trapp innebærer økt risiko for fall og personskade. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TO 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligen har profilerte innerdører, i hovedsak fra byggeåret. påregnelig normalt med noe justering. Innerdører med varierende alder, normal bruks-alderingsslitasje i overflater.

Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Enkelte innvendige dører tar i karm og må påregnes justert.

## VÅTROM

### LOFT > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret.

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.

Varme i gulv.



### LOFT > BAD

#### TO 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser, samt taket med malte trepaneler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Vindu i våtzone badekar. Mindre riss og misfarging i fuger mellom fliser på vegg i dusj.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Baderom anbefales oppgradert, o Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder. vervåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

### LOFT > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Høy terskel i dusj (4 cm)

Lav terskel i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Membran i sluk er ikke synlig.

Hakk i flis. Høy terskel i bunnskinne til dusj, lite fall på gulvet utenfor dusj kan føre til at vann blir liggende.

Rist i vegg badekar er limt fast, begrenset tilkomst.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Mindre riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Silikonfuger i overgang gulv og vegg anbefales oppgradert/skiftet ut.



Sannsynlig smøre membran som er brukt på hele badet, mansjett membran lokalt rundt sluk i dusj ifbm tidl. reparasjon.

Tidligere lekkasje fra sluk i dusj ifølge eier, utbedret i 2025 av Enviro for mer info konferer eier.

Tiltak: ny sluk. reparert tak bad 1 etg. som følge av fukt ned.

Dokumentasjon er ikke fremvist

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er ikke direkte synlig.

Sluk under badekar anbefales kontrollert, vedlikehold.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

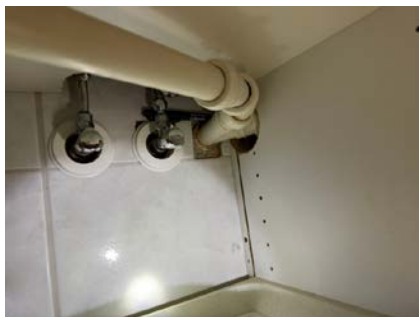


LOFT > BAD

## TOG 3 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport



## LOFT > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Normale bruks-alderingsslitasjer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Innredning fra byggeåret er noe slitt, mindre hakk i vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glassur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Vurderes skiftet ut etter behov.



## LOFT > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

## LOFT > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret.  
Flis på gulv og vegg.  
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin.  
Varme i gulv.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Baderom ukjent alder antatt fra periode 2015 - 2020  
Veggene har fliser, samt taket er malt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 20 mm.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Misfaring/svertesopp i silikonfuger i dusj, silikonfuge anbefales oppgradert/skiftet ut.

Silikonfuger inneholder normalt antimuggmiddel, men når denne effekten forsvinner over tid, kan det utvikles svarte prikker inne i selve silikonene. Disse kan som regel ikke vaskes bort.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Misfargede fuger kan være tegn på høy fuktbelastning i dusjonen som ikke er unormalt ved daglig bruk.

Mikrosprekker i fugemassen kan føre til at vann trekker inn bak fugene og at silikon fuger sprekker opp, fukt kan legge seg mellom membran og flis, dermed ikke tørke tilstrekkelig ut evt. føre til nedbrytning av materialer over tid.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Ingen direkte synlige merknader.

Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk.

TG.2 er gitt med bakgrunn i manglende dok. og alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/tettesjikt som har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Normale bruks-alderingsslitasjer.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsonen på våtrommet.

Undersøkelsen viser Ingen registret fukt eller symptom på fukt i vegger på befaringsdagen.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vaskerommet er fra byggeåret.  
Vinylbelegg på gulv og malte overflater på vegg.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Baderommet er fra byggeåret.  
Vinyl belegg på vegger, malte panel i himling.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet mot sluk.  
Ukjent om det er varme i gulvet, ikke registrert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Det er registrert motfall på gulvet mot bod, det er fare for at evt lekkasje vann vill ikke ledes til sluk. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjestående brukstid som følge av alder.

Mindre riss/sprekke i sveiset skjøtt på gulvet. Det registreres luftlommer under vinyl belegg i overgang gulv og vegg, som kan indikerer dårlig heft mot underlaget.

Oppbrett av vinyl belegg mot vegg er ikke pusset i, dette kan føre til at evt. fukt legger seg i mellom tetsjikt og vegg overflate.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes
- Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Vaskerom (gulv) anbefales oppgradert.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk under innredning er begrenset besiktet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er fare for fukt i konstruksjoner.

Riss/sprekke i skjøttet vinyl belegg på gulvet, mot fall på gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Membranen må skiftes.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

# Tilstandsrapport

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Avtrekks ventil i himling er plassert nær vegg og har noe lite kapasitet, ventil trenger å bli renses. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre innluft og større sirkulasjon på inneluften.

#### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år)



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsonen på våtrommet.

Undersøkelsen viser Ingen registret fukt eller symptom på fukt i vegger på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannmerke i vinyl belegget på gulvet ved siden av vaskemaskin skyldes antatt tidligere forhold, det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen. Anbefales kontrollert for å minske risikoen for en evt. fremtidig vannskade.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om vinyl er vannbestandig på overflaten, kan vann trenge inn i skjøter/overganger.

Det kan føre til fukt i undergulv mulig begynnende føre til nedbrytning i materialer eller svekkelse i konstruksjoner over tid.



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Bad/vaskerom.

Vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegg.

Utstyr: wc, dusjkabinett, uttak vaskemaskin og servant i innredning.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Baderommet er fra ca.2010.

Vinyl belegg på gulv , våtromsplater på vegger, malte overflater i himling.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Mindre glipper i overgang himling/vegg.

Synlige skjøter i malt himling.

Vindu i våtsone dusj, skjermet av dusjkabinett.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 1 må tetsjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Dusjkabinett anbefales å beholdes for å redusere bruksbelastning av overflatevann.



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 10 mm. Område bak dusjkabinett er ikke besikket pga. begrenset tilkomst.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres luftflommer under vinyl belegg i overgang gulv og vegg, som indikerer dårlig heft mot underlaget.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membran er synlig, sluk under dusjkabinett er ikke nærmere besikket.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

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

## Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Normale bruks-alderingsslitasjer.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Dusjkabinett er plassert foran avtrekk i vegg, og hindrer tilstrekkelig avsug.

Kondens i vindu viser til økt fukbelastning.

#### Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Bedre ventilering må etableres.

Tiltak til bedre utluftning/avtrekk anbefales.



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen vesentlige tegn til fukt i konstruksjonen.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Bygningens kjøkkeninnredning er en design kjøkken fra UNIFORM , påregnelig normalt med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder.

- Tegn etter vannsøl ved oppvaskmaskin.

- Noe slitt bunnplate, påregnelig med noe justering av fronter.

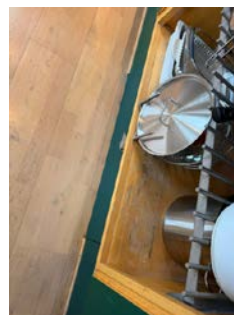
Kjøkken med gas anlegg tilkoblinger og tilbehør er ikke kontrollert av takstmann.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Det er ikke montert vannstopper i underskap under vask.

Det er ikke registrert komfyrvakt.

Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekk fungerer ved enkel test.

Merknad: Motor som drifter ventilasjon har en forventet levetid på ca. 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter ukjent alder, normale bruks- og aldringsslitasjer.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder.

Vannmerker på vegg og bunnplate i underskap kjøkkeninnredning indikerer tidligere lekkasje, det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen.

Benkeplate 2 stk av forskjellige type matcher ikke.

Det er ikke montert vannstopper i underskap under vask.

Det er ikke registrert komfyrvakt.

## Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer. Økt risiko for skjulte vannskader

Uten vannstopper kan lekkasje fra rør, koblinger eller tilkoblede apparater pågå lenge før den oppdages. Dette kan medføre:

skade på gulv, sokler og innredning

skade på underliggende etasjer

fuktskader som kan utvikle seg til mugg og råte



Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

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

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

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år



Bod/teknisk rom kjeller

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, fungerer ved enkel test.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger er av rør i rør system.

#### Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist andre avvik:

Rom med plassering av vann installasjoner, stoppekran, bereder er ikke vann sikret, rom har sluk men ikke tetsjikt eller waterguard.

Noe mangelfull klamring av fordeler vannrør i samleskap

#### Konsekvens/tiltak

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

• Andre tiltak:

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

### 1 TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

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

### 1 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bygningen har mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ventilasjonsanlegg fungerer men har noe lite kapasitet i forhold til dagens krav, bruksendring av rom kan øke behov for bedre utluftning. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Serviceavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg og jevnlig utskiftning av filter anbefales. Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, da spesielt i rom uten ventiler. Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering.

## TG 2 Varmesentral

#### Beskrivelse

Varmepumpe, vedovn og elektrisk. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service. varmekabler på bad 2.etasje fra byggeåret..

Varmepumpe fra 2024 ifølge eier. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

#### Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.

Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

#### Konsekvens/tiltak

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

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Ved en evt. oppgradering av bad må det vurderes kontroll/utskiftning av varmekabler i gulvet på bad.

## TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Boligen har installert en ca. 300 liters varmtvannstank.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom. Bereder er i normal stand iht. alder.

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

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsbereidere på 2000 watt eller mer skal monteres med fast kobling med bryter når du bygger nytt, eller rehabiliterer det elektriske anlegget.

Bereider plassert i skap i bad/vaskerom kjeller på ca. 120 liter, antatt fra ca. 2010. Bereder er i normal stand, men bunn av skap mangler tilstrekkelig understøtte.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

Utbedring av tetsjikt i rom og lekkasjesikring og av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.



Kjeller bod/teknisk rom



Bereider i bad/vaskerom sokkel leilighet

## TG 2 Andre installasjoner

#### Beskrivelse

Kjølerom på kjøkken i 1.etasje er i ustand.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjølerom på kjøkken i 1.etasje er i ustand, brukes kun som matbod, kjøleanlegg er fjernet.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Om kjølerom ønskes å ta i bruk til sitt formål må kjøle anlegg installeres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## Elektrisk anlegg

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

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

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1998**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Varmepumpe 2024, Alfa Energi.**  
**2026, 2 stk. EL-bil ladere installert. Firmanavn: E-Tech Elektro**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

## Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

## Nei

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Ute belysning i tak kasser av eldre dato, ukjent status.**

**Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret.**

**Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999**

**Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.**

**El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.**

**Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.**

**Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.**

### Generell kommentar

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

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Ukjent byggegrunn, det er registrert noe mindre fall i terreng mot grunnmur.  
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres ytterligere drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.



### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

Grunnmursplast er stedvis ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påført og kledd. Drens anbefales kontrollert evt. med kamera inspeksjon, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig.

Stor eller tett vegetasjon i nærheten av grunnmur og dreneringssystem kan ha flere negative konsekvenser: trenge inn i drenerør, tette dreneringssystemet og redusere eller stoppe vannavrenningen.

Normal tid før vedlikehold av dreneringssystem med drenerledninger er 1 - 5 år.

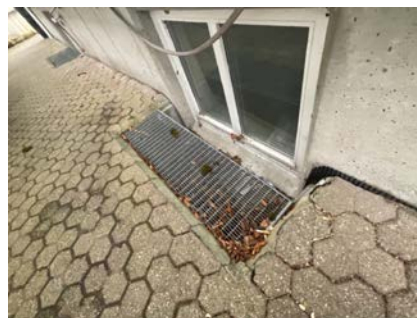
Normal tid før utskifting av dreneringssystem med drenerledninger er 20 - 60 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp.

Manglende vedlikehold og mulig avleiring i drenerørene kan redusere dreneringssystemets kapasitet over tid. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og kjelleryttervegger, med risiko for fuktinntrengning.



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur i betong er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Enkelte riss/sprekker i grunnmur ved sålebank kjellervinduer, er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Små riss kan fungere som kapillæråpninger der vann trekker inn i konstruksjonen.

Konsekvens: Økt fuktinnhold i murverket, med risiko for saltutslag og frostskafer, riss/sprekke kan utvide seg.

### TG 2 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Forstøtningsmur ved kjeller vange i betong.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er avvik:

Riss/sprekk synlig armering i bunn forstøtningsmur ved kjeller vange. Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Enkelte hull etter formstag grunnmur er ikke ipusset.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Små riss kan fungere som kapillæråpninger der vann trekker inn i konstruksjonen.

Konsekvens: Økt fuktinnhold i murverket, med risiko for saltutslag og frostskafer, riss/sprekk kan utvide seg.



Støttemur kjeller vange

## TG 2 Terrenforhold

### Beskrivelse

Iht kart fra NVE ligger eiendommen i et boligområde. Det er utarbeidet en risiko rapport med indentifisert 3 stk. kartlag tilknyttet eiendommen (vedlegg) som anbefales gjennomgått. NVE henviser blant annet til aktomshets område for Radon med nivå lav/moderat. Grunnforhold rundt eiendommen er ellers ikke vurdert av takstmann.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre sig i terreng med belegningsstein kan skyldes preparering av underlagt og slitasje over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mindre sig i terreng med belegningsstein skyldes ofte utilstrekkelig preparering og komprimering av underlaget samt naturlig slitasje over tid. Dette kan gi ujevn overflate, oppsamling av vann, økt risiko for videre setninger.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås

### Vurdering av avvik:

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

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

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

### Konsekvens/tiltak

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

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Lovlighet / HMS – krav iht. til rømning, og takhøyde.

- Minste soverom: avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat, alder på anlegg er ikke kontrollert.

Ukjent status på Radon. Radon: det er ikke utført måling av radon i boligen. Konstruksjon er lukket og

det kan derfor ikke verifiseres tilstand eller om radonsperre er etablert. Radon med høy konsentrasjon i inneluft kan øker risikoen for lungekreft.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

## Konsekvens/tiltak

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp i kjeller, fare for personskafer.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

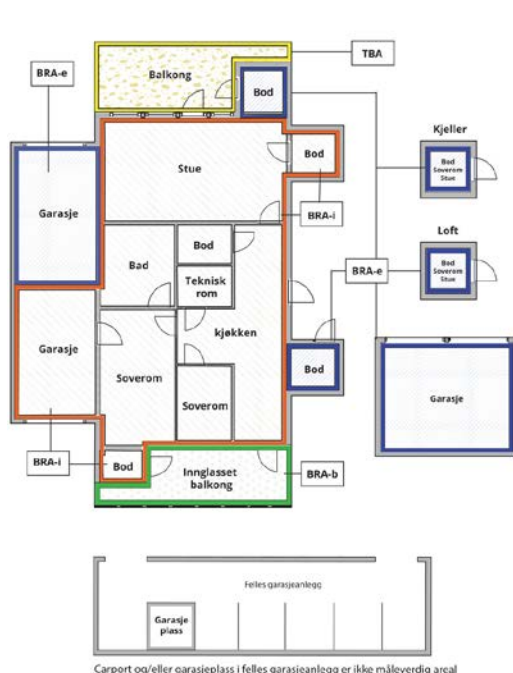
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	84			84	52
1.Etasje	111			111	
Kjeller	101			101	
<b>SUM</b>	<b>296</b>				<b>52</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>296</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
1.Etasje	Entré /gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue, spisestue		
Kjeller	Hobbyrom (bolig del), soverom (bolig del), entré/gang (sokkel leilighet), bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		

### Kommentar

Kjelleren innredet med sokkel leilighet på ca.68 m2 og bolig del kjeller på ca.33 m2  
Rom benevnelse er iht dagens bruk, det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.  
Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måle verdig på grunn av skrå himling / lav takhøyde.  
Koffert loft er ikke målbart.  
1.etasje\_terrasse på TBA ca. 39 m2, terrasse ved inngangsparti på ca. 13 m2.  
Terrasser/balkonger arealet må betraktes som ca.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ferdigattest eller midl. brukstillatelse  
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse hos kommunen, men byggemelding fra 1996.  
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.  
Boliger eldre enn 1998 får ikke utstedt ferdigattest. Kjøper overtar ansvaret for eiendommen, herunder manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.  
Godkjente tegninger fra kommunen samsvarer ikke med dagens bruk av bad i 1. etasje. og underetasje. Kjeller er innredet med en sokkel leilighet, kjøkken i leilighet er tegnet inn som bod, innredet soverom i bolig del kjeller er oppført i senere tid.  
Ukjent om bruksendring/godkjennelse foreligger.  
Eventuell fremtidig bruksendring av rommene påhviler kjøper, herunder ansvaret for å få godkjent bruken og de økonomiske konsekvensene det kan medføre å få godkjent bruken av rommene.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Innredet soverom kjeller 2024, for mer info konferer eier.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		41		41	
<b>SUM</b>		<b>41</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>41</b>				

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Garasje utgjør ca. 27 m2 av sum areal.  
 Loft, areal er ikke målbart.

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	295	1
Garasje	0	41

#### Kommentar

Enebolig

Kjeller.  
 Bolig Kjeller: P-rom: Hobbyrom, soverom  
 Sokkel leilighet: P-rom: Entré/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken

1.Etasje.  
 P-rom: Entré/gang, bad, bi-inngang, vaskerom, kjøkken, stue/spisestue.  
 S-rom: Kjølerom.

2.Etasje/loft.  
 P-rom: Loftstue, 4 soverom, bad.

S-rom: Kryp loft

Garasje

1.etasje.  
 S- rom: Garasje, bod.

Utvendig vedbod bak garasje på ca. 14 m2 er ikke nærmere vurdert.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Walther Schoenmaker	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	28	670		0	707.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Hauabakkvegen 41

### Hjemmelshaver

Lillegraven Agnes Elisabeth Holmen, Eriksen Stian

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Kvernaland. Tomten er opparbeidet og beplantet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tomten er opparbeidet og beplantet, belegningsstein i gårdsrommet. Ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeåret.

Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

### Tinglyste/andre forhold

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse. Enkelte vinduer i underetasje tilfredsstillende ikke alle kravene i byggeforskriftens vedr. rømning og lys i rom for varig opphold.

Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Takhøyde i underetasjen er i snitt lavere enn 2.40.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Soverom i kjeller er innredet i regi av eier i senere tid (2024) ukjent om bruksendring foreligger.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Parkering/oppbevaring.

**Byggeår**

2000

**Kommentar**

Eiendomsverdi på nett

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er normal vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Garasje m/bod er oppført i 2000 iht. eiendomsverdi på nett.  
Garasje er oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.  
Yttervegger i betong/mur og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler ..  
Saltak i tre som er tekket med tegl takstein.  
Hvit lakkert port m/automatisk åpner, ikke funksjons testet.

Flislagt gulv i bod.

Det var mye oppbevart i bod og på loft begrenset besikket.

Garasje i normal stand iht. alder.

Merknad.

- Noe grønske på takstein
- Takkonstruksjon er noe lite utluftet ved raftekasser, taksperrer uten drager er ikke avstivet på tvers (innsiden)

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	
2	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Agnes Elisabeth Holmen Lillegraven

Stian Eriksen

---

## Boligen

Hauabakkvegen 41  
4355 Kvernaland

1121-28/670/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Lekkasje i klemring dusjsone bad 2 etg. Utbedret.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Enviro

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjernet eksisterende sluk i dusj. Gjort de utbedringer som krevdes med klemring. Satt inn ny sluk. Reparert tak bad 1 etg som følge av fukt ned.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Alfa Energi

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert ny varmpumpe februar 2024

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** E-tech Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert elbillader

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Innredet rom i kjeller.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Leilighet i underetasje som har vært bebodd siden før vi kjøpte boligen.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



Leilighet i underetasje som har vært bebodd siden før vi kjøpte boligen.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Time kommune

## KARTUTSNITT































Eiendom:	Gnr: 28	Bnr: 670	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hauabakkvegen 41 4355 KVERNALAND			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

Matrikelnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Hekk	▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Trase	⚑ Flaggstang	⊙ Teiggrensepunkt
 Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	 Steingjerde
 Gjerde	 Idrettsanlegg	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Skjerm	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 Gangfelt	 Gangveg
 Fortau	 Sti	■ Demning
■ Trapp	 Andre tiltak	 Byggetiltak
■ Takoverbygg	■ Udefinerte bygg	■ Bolig
■ Garasje og uthus	■ Eiendom	■ Gang- og sykkelveg
■ Veg	 Innsjøkant	■ Innsjø
 Forsenkingskurve	 Høydekurve	■ Lekeplass
■ Bebygde område	■ Skog	■ Annet



**TIME KOMMUNE**

REGULERINGSPLAN FOR:  
**HAUABAKKEN - RISET, FRØYLAND, KVERNALAND**  
 MED REGULERINGSPRESEIGNER DATERT 05.04.94.

**TEIKNFORKLARING**  
 FØREMÅL ETTER PBL §25      STREKSYMBOL M.V.

<b>1. BYGGJEOMRÅDE</b>	— — — — —	avgrænsing av planen
■ eosebustader	— — — — —	grense for reguleringsføremål
■ bestader, konsentrert / enebustader	— — — — —	generell byggingrense
■ offentlig feriemål - barnehage	— — — — —	fastlagt byggingrense
<b>3. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE</b>	— — — — —	frustasje
■ kjøreveg	— — — — —	senterligte regulert veg
■ offentlig parkeringsplass	— — — — —	tomtegrense
■ rabatt	— — — — —	steingård som skal vernast
■ gatevei / allévei	— — — — —	lauvvei som skal vernast
■ gang- og sykkelveg / fortau	— — — — —	
■ opphegd gangfelt / kryss	— — — — —	
<b>4. FRIOMRÅDE</b>	— — — — —	
■ parkmessig opparbeidd område	— — — — —	
■ busk- / treplanting	— — — — —	
■ sandleksplass for småbarn	— — — — —	
■ tursti	— — — — —	
<b>7. FELLESONRÅDE</b>	— — — — —	
■ teles avkjørsel	— — — — —	
■ teles leksplass	— — — — —	

REV. 16.01.95 T.G.A.

EXKVIDISTANSE: 1.0 m  
 MÅLESTOKK: 1:1 000

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVA      DATO      SIGN

VARSEL OM REGULERING	18.2.94	
1. GONGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAK NR. B 02/94	20.4.94
OFFENTLIG ETTERSTYR I FRIOMRÅDET	09.06. - 23.06.94	
2. GONGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAK NR.	
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	SAK NR.	21.05.94

PLANEN ER UTARBEIDET AV:      DATO:      08.04.94  
 TIME KOMMUNE, TEKNISK ETAT      27.05.94      110  
 Justert: 02.06.94

Godkjend(e) av Time kommunestyre  
 21.05.1994 sak 40/94  
*Mage Haugland*  
 - ordfører -



## **REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGS- PLAN FOR HAUABAKKEN - Riset, Frøyland, Kvernaland, Time Kommune.**

### **OMRÅDER REGULERT TIL BYGGEOMRÅDER.**

#### **§ 1.**

Bustadane kan oppførast i maks. 2 etasjar. Loftsetasje inngår i etasjetalet når arealet er målbart etter norsk standard.

Dersom terrenget ligg til rette for det kan bygningsrådet tillate sokkeletasje.

Gesimshøgda skal ikkje overstiga 4 m for 1-etasjes og 6 m for 2 etasjes bygningar. For bygningar med sokkeletasje skal gesimshøgda ikkje overstige 6 m målt frå lågaste plan.

Gesimshøgda skal målast frå planert terreng til skjæring mellom takflate og veggflate.

I felt A, B, C, D og E skal takvinkelen vera mellom 27 og 38°.

I felt F, H, J, I og K skal takvinkelen vera 34 - 38°.

Det kan tillatast påbygg av karnapp, ark etc. inntil maksimalt 40 % av arealet til takflata.

#### **§ 2.**

Ved innsending av byggemelding skal det vedleggast situasjonskart som viser plassering av bygningar, atkomsttilhøve, parkering, støttemurar, høgder på ferdig planert terreng og andre utomhusanlegg knytta til bruken av bustad og tomt.

#### **§ 3.**

På kvar tomt kan det byggast bustadhus med grunnflate inntil 1/4 av tomta sitt nettoarealet. Garasje/uthus kjem i tillegg.

Bygningsrådet fastlegg kotehøgda for topp grunnmur.

#### **§ 4.**

Garasjer, uthus o.l skal i utforming gjennom takvinkel, materialval m.m. tilpassast hovudhuset.

Største tillatte storleik på garasje er 50 m<sup>2</sup>.

Framfor garsje skal det vera oppstillingsplass på eigen grunn for minst 1 bil.

Garasje kan ikkje byggast nærare veg enn 1,5 m.

**§ 5.**

Utkjøring frå garasje eller biloppstillingsplass skal utformast slik at det er god oversikt. Bygningsrådet skal godkjenne alle utkøyningar til offenleg og felles privat veg.

**§ 6.**

Innafor område regulert til bustadformål kan mindre næringsverksemder tilknytta den enkelte bustadeining tillatast dersom dette ikkje er til sjenanse for andre bustader.

Bygningsrådet kan forby bruk, verksemder eller innstallasjonar som i form av støy, røyk, lukt m.m. er til ulempe for omgjevnaden.

**§ 7.**

Bygningsrådet kan vedta ein eigen formingsrettleiar for å fastlegga meir detaljerte reglar for utbygging i området.

**§ 8.**

For bustader på gnr. 28 bnr. 28 tillates det kun ein boenhet pr. bustad. Dette gjeld også for nye tomter som fråskilles denne.

## **Fellesbestemmelser**

**§ 9**

Planlagte leikeplassar skal opparbeidast og ferdigstillast som del av den kommunaltekniske opparbeidinga av området.

**§ 10**

Planting av buskar og tre langs offentleg og felles veg må ikkje skje nærare vegkant enn 0,75 meter. Greiner o.l. som veks ut over grensene til offentleg areal kan krevjast fjerna, eventuelt kan kommunen føreta nødvendig nedskjæring.

**§ 11**

Innafor dei viste frisiktsonene skal det vera fri sikt i eit plan 0,5 meter over vegplana.

**§ 12**

Det skal utarbeidast ein eigen gatebruks- og møbleringsplan for dei offentlege areala.

**§ 13**

Veredfulle steingardar og vegetasjon avmerka på plankartet skal vernast.

**§ 14**

Ved søknader om endring og justering av planen skal det utarbeidast busetnadsplan for det aktuelle feltet. Bygningsrådet fastlegg i kvar einskild sak avgrensinga av planområdet.

**§ 15**

Gnr. 28 bnr. 103 kan inntil vidare oppretthalda eksisterande utkøyning til Frøylandsvegen. Ved ei eventuell vidare utbygging på eigedommen skal denne utkøyninga stengast og ny adkomst opparbeidast frå Hauabakkvegen i sør.

Time kommune, Teknisk etat,	06.04.94
Revidert	27.05.94
Sist revidert	25.06.08





Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



---

## MEKLAROPPLYSNINGAR

---

### 0100 Egedomsinformasjon

---

Gardsnr:	28	Bruksnr:	670	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Hauabakkvegen 41, 4355 Kvernaland			Meklar:	Aktiv Rogaland AS		
Eigedomen sitt areal (om oppmålt):	707,6m <sup>2</sup>						

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.

### 0200 Bygningsdata

---

Bygnadstype:	Enebolig
Byggår:	Byggemeldt 1997

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.

### 0300 Oljetank

---

Eigedommen kan ha nedgravd oljetank. Kommunen har ikkje eige register på dette lenger, ein må ta kontakt med Rogaland brann og redning for informasjon om dette. Tankar som permanent blir teke ut av bruk, skal normalt tømmast, renskast, gravast opp og leverast til eit godkjent mottak. Melding om dette skal sendast til Rogaland brann og redning. E-post: [postmottak@rogbr.no](mailto:postmottak@rogbr.no)



## MEKLAROPPLYSNINGAR

### 1000 Mellombels bruksløyve og ferdigattest

	Ja	Nei
Er det utskrevet ferdigattest for bygningen(-e):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Er det utskrevet mellombels bruksløyve:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Er bygningane byggemelde:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Kommentar: Det finns dessverre ikkje ferdigattest eller bruksløyve på gnr. 28 bnr. 670 i kommunen sitt arkiv.</b>		

### 1350 Gjeldande arealplan med forskrifter

<b>Planopplysningar:</b>	Namn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/>	Plan 0110 Regukleringsplan for Hauabakken-Riset, Frøyland, Kvernaland	Bolig, friområder, veg	21.06.1994
Bygnadsplan <input type="checkbox"/>			
Kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/>	Time kommune – Trygg og framtidsetta		Periode: 2018 - 2030
Uregulert	<input type="checkbox"/>		
Reguleringsforskrifter	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Kommentar til eksisterande planar:</b>			

<b>Reguleringsplanar under arbeid:</b>	Ja: <input type="checkbox"/>	Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar:		



---

## MEKLAROPPLYSNINGAR

---

### 1800 / 1802 Tilknytning til offentlig veg, vatn og kloakk

---

#### Offentleg avløp

Separat system

Kombinert system

Ukjent

#### Privat avløp

Godkjent utsleppsløyve  Type anlegg:

Ikkje godkjent utsleppsløyve  Type anlegg:

Septiktank

Ukjent avløp

#### Vegadkomst til eigedomen fra:

Offentlig

Privat

Se vedkagt kart. Veg merket som gul= fylkesveg, orange= kommunal veg, grøn= privat veg

#### Kommentar til ordren:

I Time kommune er det krav til separat system for avløpet, (overvassleidning for tak/ drensvatn og spillvassleidning for kloakk). Time kommune er ikkje kjent med at det er feilkoblingar på denne eigedommen, men tar atterhald om feil og manglar i kart og arkiv som er bygd på innsendt informasjon. Ved feilkoblingar eller lekkasje er det eigar av eigedommen sitt ansvar å utbetra dette.

Har eigedommen privat septiktank/avløpsreinseanlegg av eldre dato må dette truleg utbetrast for å tilfredsstilla dagens krav til utslepp.



---

## MEKLAROPPLYSNINGAR

---

### 1900 Kommunale avgifter og gebyr

---

**Eigedomar i Time kommune betaler årsavgift for vatn og kloakk etter forbruk.**

Beløpet er fordelt på to terminar. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiing. Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025, totalt kr.27 542,-

Avgift for 1.termin 2026 på kr.9582,-  
Avgift for 2.termin 2026 på kr.

**Vassmålar:**

Vassavgift etter målar:                      Ja:       Nei:

**Målarstanden er:**

Stipulert   

Avlest    

**Avrekning av vassmålar skjer årleg på 1.termin.**

*Frå 1.1.2015 må alle bustadar i Time kommune ha installert vassmålar og tilbakeslagsventil.*

---

### 2000 Ubetalte krav med legalpant?

---

**Kommunale avgifter er betalte:**

1. termin      01.01- 30.06 -2026     

2. termin      01.07- 31.12 -2026     

**Restanse (inkludert renter og purregebyr):**

Ingen restanse, men det er sendt ut faktura for kommunale avgifter for 1. termin 2026 med forfall 31.03.2026 på kr:9582,-

Kopi av faktura ligg med kun som info om grunnlaget det ble fakturert kommunale avgifter for.



---

## **MEKLAROPPLYSNINGAR**

### **Kommentar:**

Vi gjer merksam på at nøkkelbrikker til nedgravde renovasjonsanlegg skal overleverast til ny eigar ved overtakelse av bustad.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Dette skjemaet omfattar ikkje opplysningar i samband med byggesakshandsaming, dispensasjonar, erklæringar, klausular o.l. i tilknytning til byggesakshandsaming eller hefte som er tinglyste på eigdommen.

Gjeldande planar og vedtak er ikkje utan vidare bindande for kommunen sine framtidige planar/vedtak.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomspørspurnader.

Nettsiden til Time kommune finner du på: [time.kommune.no](http://time.kommune.no)

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1121 - TIME  
Gårdsnummer: 28  
Bruksnummer: 670

Utskriftsdato/klokkeslett: 03.03.2026 kl. 09:16

Produsert av: Kristin Torsen - 1121 Time

Attestert av: Time kommune

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

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

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

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 29.08.1996  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 28 / 670	707,6 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		261281	ERIKSEN STIAN	H0101	Hauabakkvegen 41 4355 KVERNALAND	1 / 2
Hjemmelshaver		100593	LILLEGRAVEN AGNES E H	H0101	Hauabakkvegen 41 4355 KVERNALAND	1 / 2

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		261281	ERIKSEN STIAN	H0101	Hauabakkvegen 41 4355 KVERNALAND	
Eier registrert hos Skatteetaten		100593	LILLEGRAVEN AGNES E H	H0101	Hauabakkvegen 41 4355 KVERNALAND	

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6519836	310653		707,6 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	29.08.1996				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1121 - 28/615	-708	
		Mottaker	1121 - 28/670	708	

Adresser							
Adresstypen	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt	
Vegadresse	Hauabakkvegen	5890	41		Grunnkrets: 0404 Frøyland vest Stemmekrets: 4 Frøyland Kirkesokn: 06030804 Frøyland og Orstad Postnr.område: 4355 KVERNALAND Tettsted: 4592 Kvernaland	Nei	
			EUREF89 UTM Sone 32 6519835	310652			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
<b>Bygningsnr:</b>	18 450 712	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	279	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	13.01.1997
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6519839 Øst: 310657	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	21.01.1997
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	279	Avløp:		Tatt i bruk:	21.01.1998
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	63	0	63	0	0	0
H01	1	111	0	111	0	0	0
K01	1	105	0	105	0	0	0

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5890 Hauabakkvegen 41	H0101	Bolig	0	0		0	0	28/670
5890 Hauabakkvegen 41	K0101	Bolig	0	0		0	0	28/670

#### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SERIGSTAD KJELL ARNE		

<b>Bygningsnr:</b>	300 550 417	Bebygd areal:	45	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>		
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6519847 Øst: 310651	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk: 31.12.2000		
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:								
Oppvarming:								

#### Etasjer

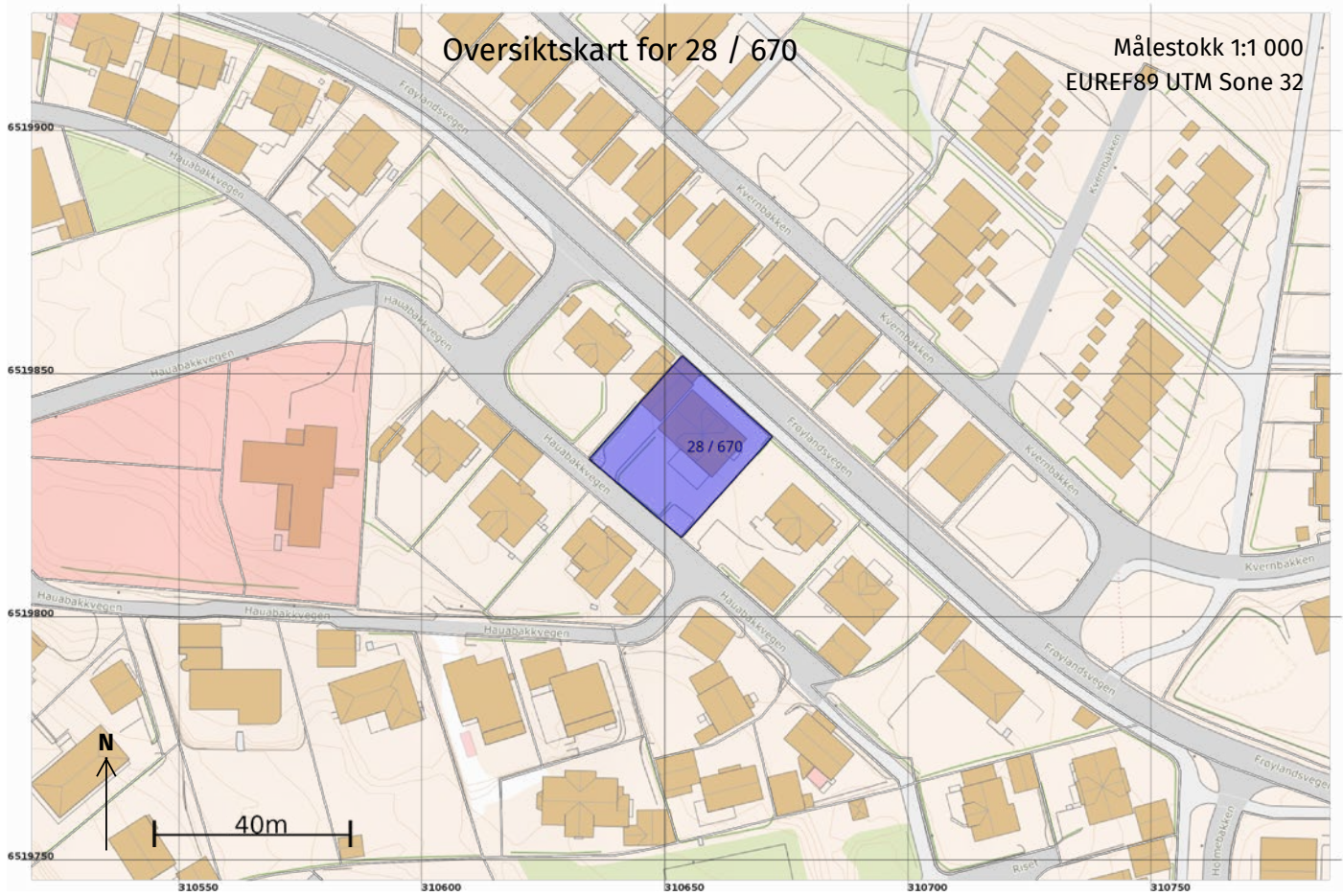
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	0	0	0	0	0

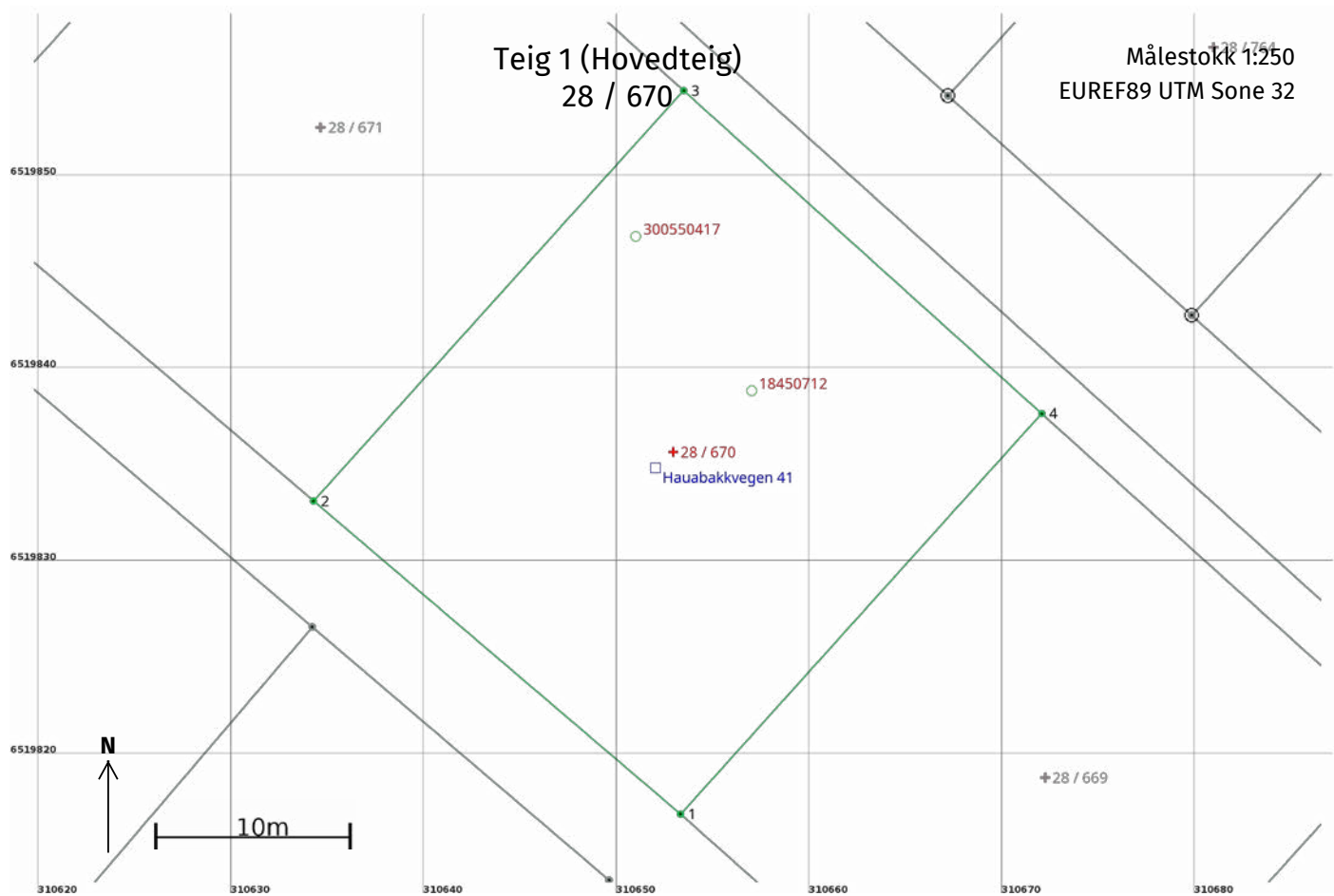
#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	28/670

Oversiktskart for 28 / 670

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32





03.03.2026 09:16

Matrikelbrev for 1121 - 28 / 670

Side 6 av 7

## Areal og koordinater

Areal: 707,6

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6519836 Øst: 310653

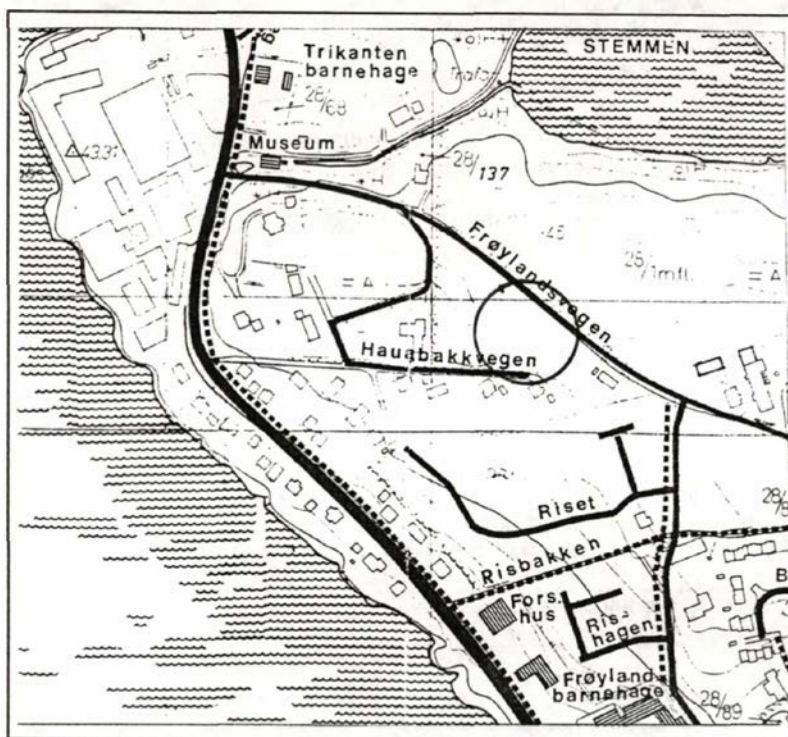
### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6519817,06	310653,31	25,01	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	6519833,29	310634,28	28,65	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	6519854,56	310653,47	25,00	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	6519837,82	310672,04	27,96	Ukjent	10 Terrengmålt	13	

**DET FASTE UTVAL FOR PLANSAKER.**

SAK D 003/97:

**GNR. 28 BNR. 670. HAUABAKKVEIEN 41,  
KVERNALAND.****KJELL ARNE SERIGSTAD: SØKNAD OM  
BYGGJELØYVE FOR BUSTADHUS.****VEDTAK:**

*Teknisk sjef godkjenner søknad om byggjeløyve for bustadhus datert 22.11.96 på gnr. 28 bnr. 670, Hauabakkveien 41, Kvernaland.*

*Vedtaket er fatta i medhald av plan- og bygningslova § 93 bokstav a og kommunestyrets delegasjonsvedtak av 14.11.95 (Sak 50/95).*

*Vedtaket er gjort under føresetnad av at vilkår som framgår av pkt. III og IV nedafor blir gjennomført.*

*Vilkår i pkt. III må gjennomførast før byggjearbeidet kan starta.*

## I SAKA GJELD

I søknad datert 22.11.96 søker Kjell Arne Serigstad om byggjeløyve for bustadhus på gnr. 28 bnr. 670, Hauabakkveien 41, Kvemaland.

## II SAKSUTGREIING OG VURDERING

Bustadhuset har eit bebygd areal på 118,4 m<sup>2</sup>. Bruksarealet er 279 m<sup>2</sup>. Tilknytingsavgifter for vatn og kloakk skal då i samsvar med gjeldande *Forskrifter for vann og kloakkavgifter* fastleggast etter eit bruksareal avrunda til 300 m<sup>2</sup>.

Byggemeldinga er i samsvar med gjeldande reguleringsplan for området.

Bustaden er planlagt med husvære i kjellaretasjen. Byggeforskrift 1987 stiller krav til rømningsveger og tilfredstillande lysforhold i bustader. Dette må takast omsyn til ved utforming av terreng/lysgraver rundt vindauge i kjellarhusvære.

Søknad om ansvarsrett er levert og godkjent.

For kontroll av eventuelle kablar/leidningar over eigedommen må tiltakshavar sjølv ta kontakt med Time Energi/Televerket før graving på tomta tar til.

Vi gjer merksam på at byggjeløyvet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter godkjenninga, jfr. § 96 i plan- og bygningslova.

Vi har elles ingen merknader til saka.

## III VILKÅR FOR OPPSTART AV BYGGEARBEIDET

NR:	VILKÅR:	MOTTATT	GODKJ.	SIGN.
1	Avgifter og gebyr etter pkt. V må vera betalt før byggestart.			
2	Søknad om utføring og tilkopling av sanitæranlegg må sendast inn og godkjennast av bygningsrådet, jfr. byggeforskriftene kap. 46.			
3	Det må leverast utomhusplan i målestokk 1:200 for tomta.			

## IV VILKÅR FOR UTFØRING AV BYGGEARBEIDET

NR:	VILKÅR:
1	Bygget må plasserast som vist på situasjonskart stempla teknisk etat 29.11.96.
2	Topp grunnmur skal leggest på kote 45,5.
3	Bustaden skal ha brannsløkkingsutstyr som kan nyttast i alle rom, jfr. byggeforskriftene kap. 31:4.
4	Avstand frå feieluke i pipe til brennbart materiale skal vera minst 30 cm.
5	Bustaden skal ha røykvarslarar som skal plasserast slik at alarmstyrken målt i soverom er minst 60 dB(A) når mellomliggande dører er lukka, jfr. byggeforskriftene kap. 31:4.
6	Det må tilretteleggast for sikker tilkomst over tak for feiing av pipe, jfr. byggeforskriftene kap. 49:333. Dette blir vanlegvis gjort ved montering av stige/trinn på tak. Øvre stige/trinn skal om mogeleg plasserast på oversida av pipa. Er pipa meir enn 1.2 m over tak, skal det også vera fast stige/trinn på pipa. Stige/stige/trinn skal utførast av ubrennbare, solide og varige materialer.
7	Bygningen må oppførast slik at brukarane blir sikra tilfredsstillande lydforhold, jfr. kap. 52:31 og tabell 52:311 i byggeforskriftene.

8	Inninstallasjon av røykkanal, varmeanlegg og tilhøyrande deler skal meldast inn og godkjennast av bygningsrådet, jfr. byggeforskriftene kap. 49:22.
9	I 2. etasje må minst annankvart rom ha vindu som tilfredsstillar krava til rømmingsveg, jfr. byggeforskriftene kap. 31:3 og 30:76.
10	Kvar bueining må byggjast som eiga branncelle. Skiljekonstruksjonane mellom husværa må førast opp minst i brannklasse B 30, jfr. kap. 31:1, 31:2 og 30:41 i byggeforskriftene.
11	Godkjenninga av garasjen gjeld bare for plasseringa. Når garasjen skal førast opp, må det sendast inn eiga byggemelding for denne, jfr. plan- og bygningslova § 93.
12	Bygningslovgivninga må elles i alle deler følgjast.

## V GEBYR OG TILKNYTINGSAVGIFTER

GEBYR		SUM	
BEHANDLINGSGEBYR	300 + 200	Kr.	500,00
KONTROLLGEBYR	350 + 500	Kr.	850,00
UTSTIKKINGSGEBYR		Kr.	855,00
<b>GEBYR, I ALT:</b>		<b>Kr.</b>	<b>2205,00</b>
<b>TILKNYTINGSAVGIFT FOR VATN (inkl.moms):</b>			
Avgiftspliktig areal:	300 m <sup>2</sup>	MOMSFRI AVGIFTSDEL	Kr. 0,00
Avgiftssats:	Kr. 5,00 pr. m <sup>2</sup>	MOMSPLIKTIG AVGIFTSDEL	Kr. 1500,00
Momspliktig del:	Kr. 5,00 pr. m <sup>2</sup>	MOMS	Kr. 345,00
<b>TILKNYTINGSAVGIFT FOR VATN, I ALT:</b>		<b>Kr.</b>	<b>1845,00</b>
<b>TILKNYTINGSAVGIFT FOR KLOAKK (inkl.moms):</b>			
Avgiftspliktig areal:	300 m <sup>2</sup>	MOMSFRI AVGIFTSDEL	Kr. 0,00
Avgiftssats:	Kr. 12,00 pr. m <sup>2</sup>	MOMSPLIKTIG AVGIFTSDEL	Kr. 3600,00
Momspliktig del:	Kr. 12,00 pr. m <sup>2</sup>	MOMS	Kr. 828,00
<b>TILKNYTINGSAVGIFT FOR KLOAKK, I ALT:</b>		<b>Kr.</b>	<b>4428,00</b>
<b>GEBYR OG TILKNYTINGSAVGIFTER, I ALT:</b>		<b>Kr.</b>	<b>8478,00</b>

## VI KLAGERETT

Denne saka kan etter reglane i plan- og bygningslova og forvaltningslova påklagast. Dei viktigaste reglane om klageretten i denne saka finn De i plan- og bygningslova § 15 og forvaltningslova kap. IV, dvs §§ 27 - 36. Vedlagt følger ei eiga orientering om klageretten.

Bryne, den 13. januar 1997

Etter fullmakt

*Liv Oftedal*  
Liv Oftedal

*Unni Vassbø*  
Unni Vassbø  
Saksbehandlar

### KOPI SENDT TIL:

NAVN	DATO	SIGN.
Byggherre: Kjell Arne Serigstad, Sletteigv. 14, 4344 Kvernaland.	14/1-97	<i>L. Oftedal</i>

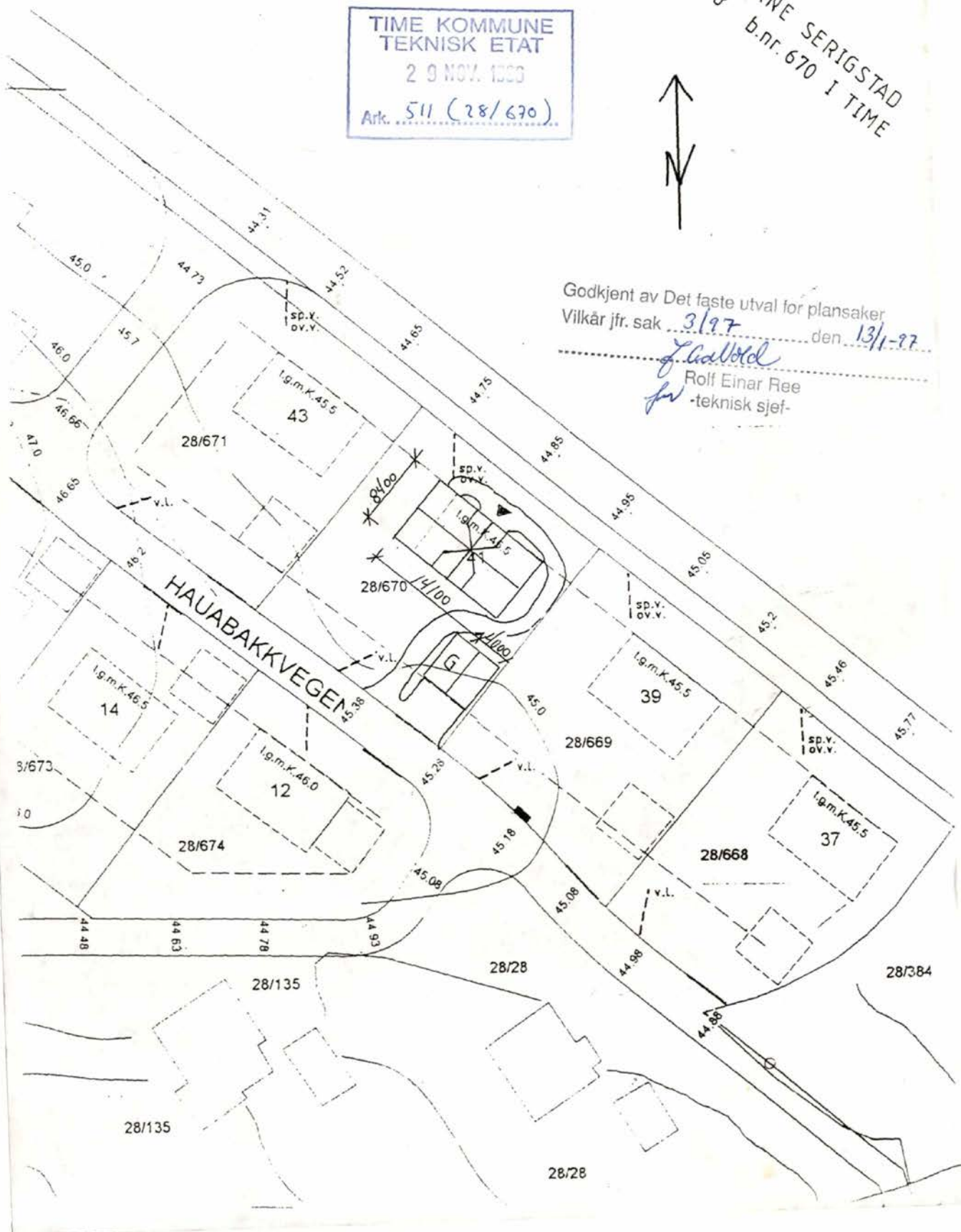
Byggemeldar: . d. s.		
Godkjent ansvarshavande: . d. s.		

SIT. PLAN  
KJELL ARNE SERIGSTAD  
g.nr. 28 b.nr. 670 I TIME

TIME KOMMUNE  
TEKNISK ETAT  
2 9 NOV. 1983  
Artk. 511 (28/670)



Godkjent av Det faste utval for plansaker  
Vilkår jfr. sak 3/97 den 13/1-97  
*J. Galtvold*  
Rolf Einar Ree  
-teknisk sjef-





SØR



ØST



NORD



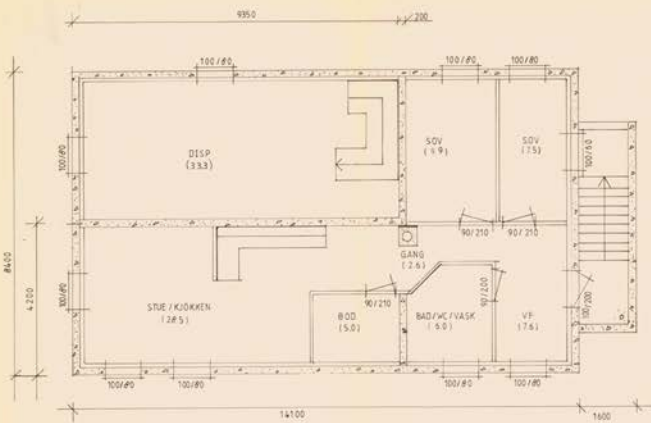
VEST

*Kjell Arne Serigstad*  
 Godkjent av Det faste utval for plansaker  
 Vikar jr. sak ... 9/97 ... den 13/11-97  
*Einar Roe*  
 Råd Einar Roe  
 -teknisk øyer

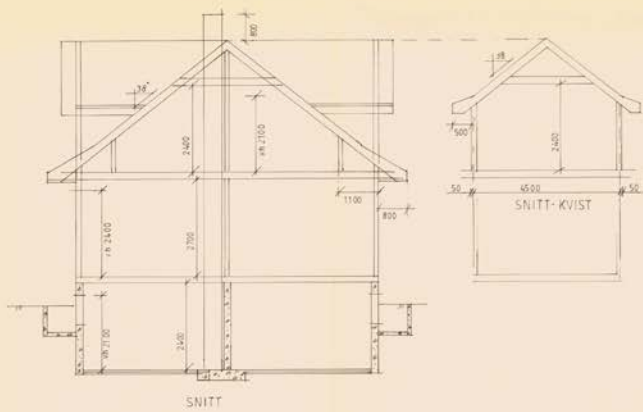
TIME KOMMUNE  
 TEKNISK ETAT  
 2. G. 1001. 003  
 9/28/97

BYGG HERRE: KJELL ARNE SERIGSTAD		
BYGG ESTED: G.NR. 28 B.NR. 670 I TIME		
MÅLESTOKK 1:100	DATO 07.11.96	TEGN: 4
FASADER		
BYGGMESTER KJELL ARNE SERIGSTAD		

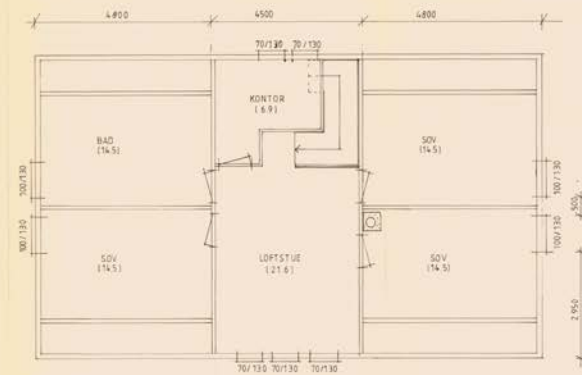
0 50 100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.  
 Dansk Scanning AS



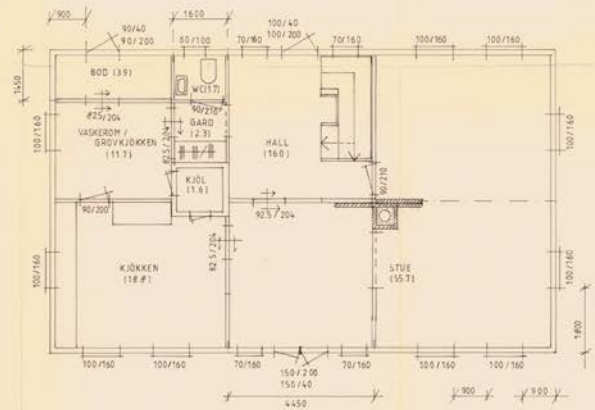
KJELLER



SNITT



LOFT



HOVED ETG

KJELLER  
 HOVED ETG  
 LOFT  
 1:50 (1/200)

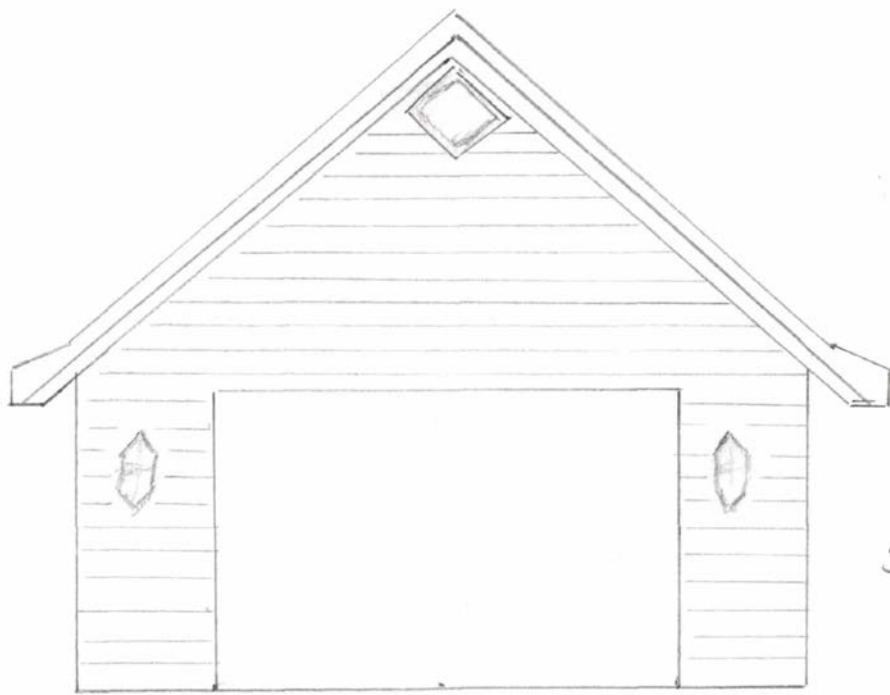
BYGGHERRER KJELLARNE SERIGSTAD	DR. 2/11/16 - 3. 2016
BYGGESTED NR. 2 # BNR 675 1 TIME	
MÅLSTOKK 1:50 DATO 07-11-16 TEGN	
PLAN OG SNITT	
BYGGMESTER KJELLARNE SERIGSTAD	



TIME KOMMUNE	
Sak-dok.nr.	00/2788-1
Saksbeh.	20 SEPT. 2000
Løpenr.	
Arkiv nr.	28/670 L42



Nord



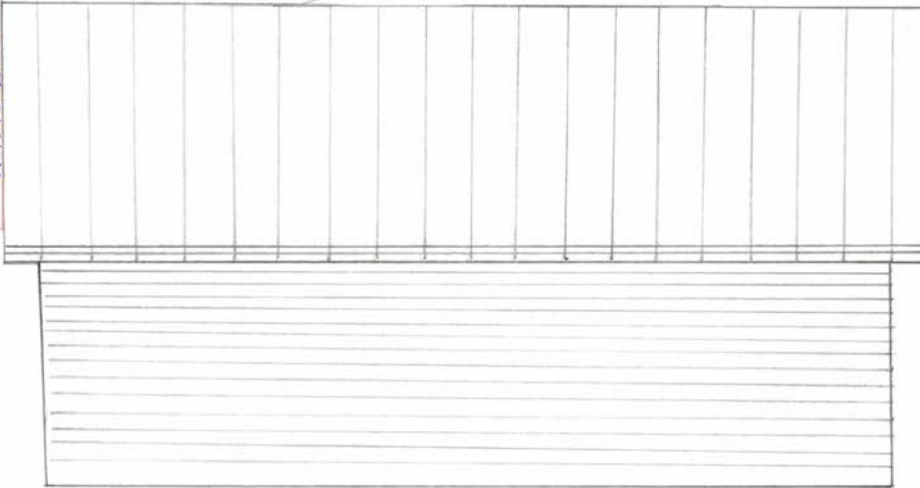
5 m

Sdr

5 m

Godkjent av Det faste utval for plansaker  
 Vilkår jfr. sek. .... den 17/10-00  
 .....  
 Póli Einar Ree  
 -teknisk sjef-

TIME KOMMUNE	
Sak nr.:	00/2788-1
Stadion:	20 SEPT 2000
Leier nr.:	281670 L42

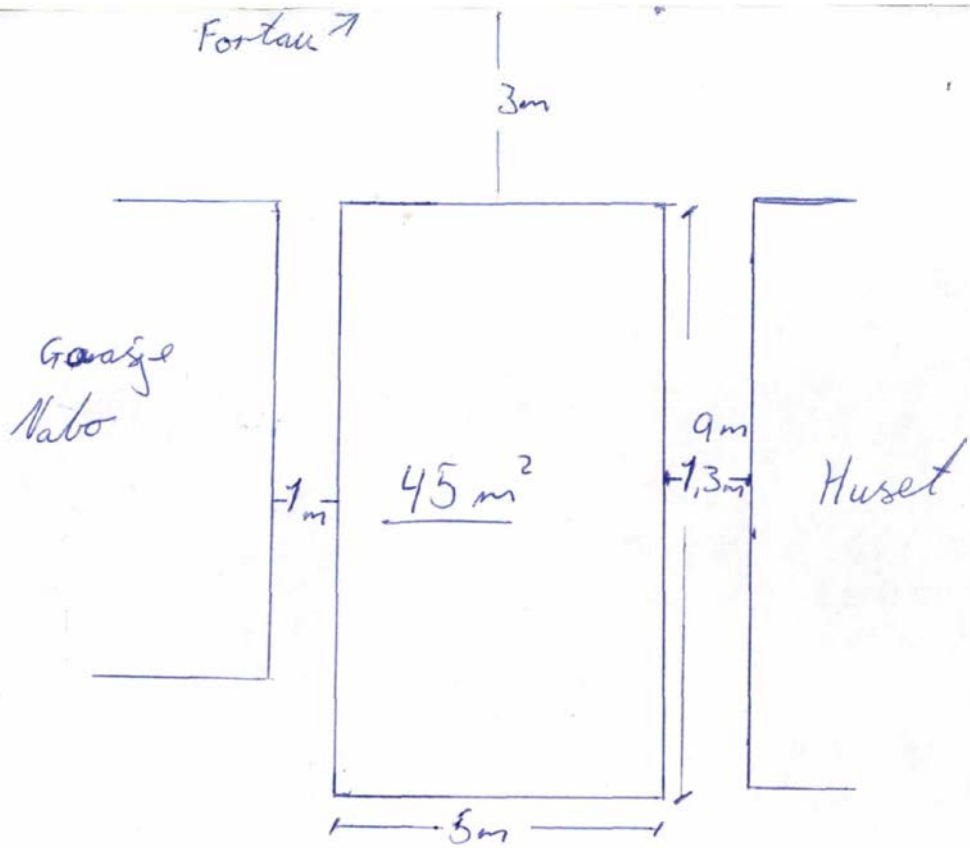


9m

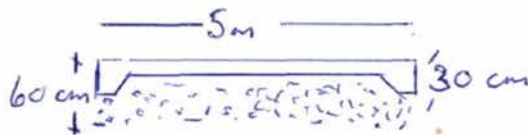
5m

Vest / øst.

Godkjent av Det faste utval for plansaker  
 Vilkår jfr. sak..... dan.....  
 P. Einar Ree  
 teknisk sjef.



<b>TIME KOMMUNE</b>	
Sak-dok.nr.	00/2788-1
Betalstidspunkt	20 SEPT. 2000
Løpnr.	
Arkiv nr.	28/670 L42



Garasjedekke

Godkjent av Det faste utval for plansaker  
 Villkår jfr. sak... den 17/10-00  
 Rolf Einar Ree  
 teknisk sief-

# Nabolagsprofil

Hauabakkvegen 41 - Nabolaget Riset/Frøyland vest - vurdert av 36 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Kvernaland sentrum Linje 22, 53	4 min	0.4 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	22 min	2 km
Stavanger Sola	28 min	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min	25.4 km

## Skoler

Frøyland skule (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	5 min	0.5 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 188 elever, 14 klasser	8 min	0.7 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	8 min	4.8 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	13 min	8.5 km

«Det er rolig, barnevennlig med hyggelige mennesker. Det ligger rolig til likevel sentralt.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

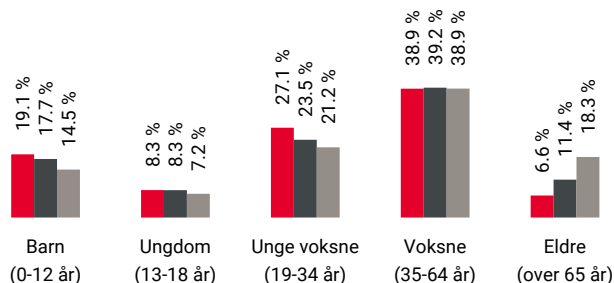
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Riset/Frøyland vest	798	306
Kvernaland	8 135	3 292
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kvernaland barnehage (1-5 år) 104 barn	4 min	0.3 km
Preg barnehager Frøyland (0-5 år) 77 barn	11 min	0.9 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 62 barn	12 min	1 km

## Dagligvare

Kiwi Kvernaland PostNord	5 min	0.5 km
Coop Extra Kvernaland Post i butikk, PostNord	6 min	0.5 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 90/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



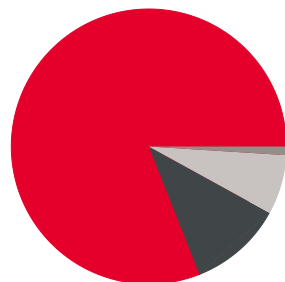
### Trafikk

Lite trafikk 81/100

## Sport

	Riset nærmiljøanlegg ballbinge Ballspill	2 min	0.2 km
	Ballbinge Ballspill	4 min	0.3 km
	Jæren SportMed	6 min	
	Club Athletic	11 min	

## Boligmasse

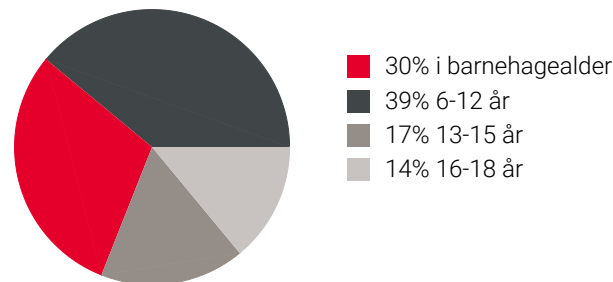


- 81% enebolig
- 11% rekkehus
- 1% blokk
- 7% annet

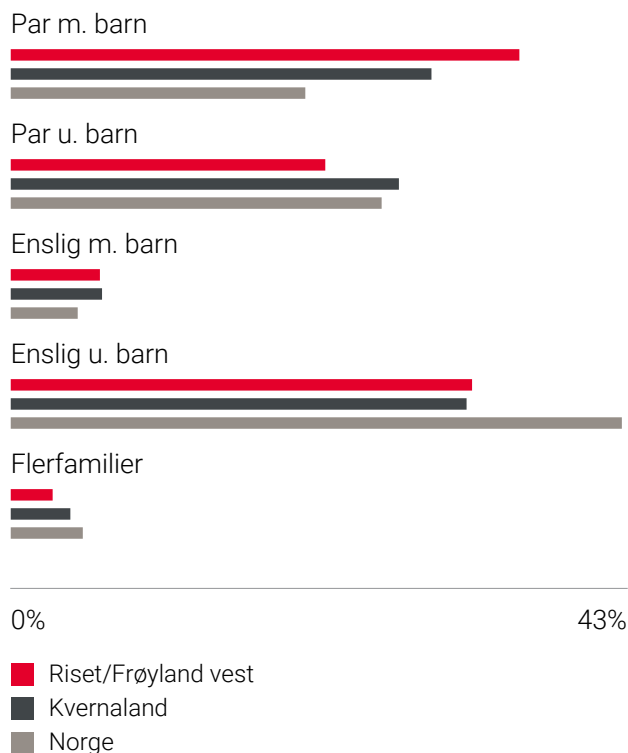
## Varer/Tjenester

	Europris Øksnevad	20 min
	Apotek 1 Kverneland	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Hauabakkvegen 41  
4355 KVERNALAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Mona Mork

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 958 96 103  
**E-post:** mona.mork@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre