

aktiv.



Skogsvegen 20, 4355 KVERNALAND

**Innholdsrik og velholdt enebolig  
med dobbel garasje. Barnevennlig  
og attraktiv beliggenhet**



Eiendomsmegler MNEF

## Andreas Rage

**Mobil** 934 94 115

**E-post** andreas.rage@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 146 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 936 100,-  
**Selger:** Lena Tjessem Johansen  
Lars Arvid Johansen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1990  
**BRA-i/BRA Total** 193/238 kvm  
**Tomtstr.:** 695.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 29, bnr. 115  
**Oppdragsnr.:** 1403240201

# Et flott sted å bo! Praktisk familiebolig med en god planløsning.

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Skogsvegen 20 for salg

Eiendommen har flere kvaliteter som blant annet:

- Vedlikeholdt enebolig med flotte kvaliteter
- Solrikt og flott opparbeidet uteområde
- Attraktiv beliggenhet i et veletablert og populært boligområde
- Praktisk familiebolig med en god planløsning
- Lekker kjøkken med god skap- og benkeplass
- Bad, wc og separat vaskerom
- 3 soverom (alle plassert i 2.etg.)
- Vedovn
- Gangavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg og flotte turområder

Innhold:

1. etg: Entre/gang, wc, stue/spisestue, kjøkken, vaskerom/bi-inngang
  2. etg: Gang, 3 soverom og bad
- Kjeller: Kjeller entre/gang, hobbyrom, kjellerstue (ikke godkjent), matbod, teknisk rom/uinnredet rom og trapperom



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	34
Egenerklæring .....	49
Energiattest .....	88
Nabolagsprofil .....	102
Forbrukerinformasjon .....	110
Budskjema .....	111

# Velkommen til Skogsvegen 20

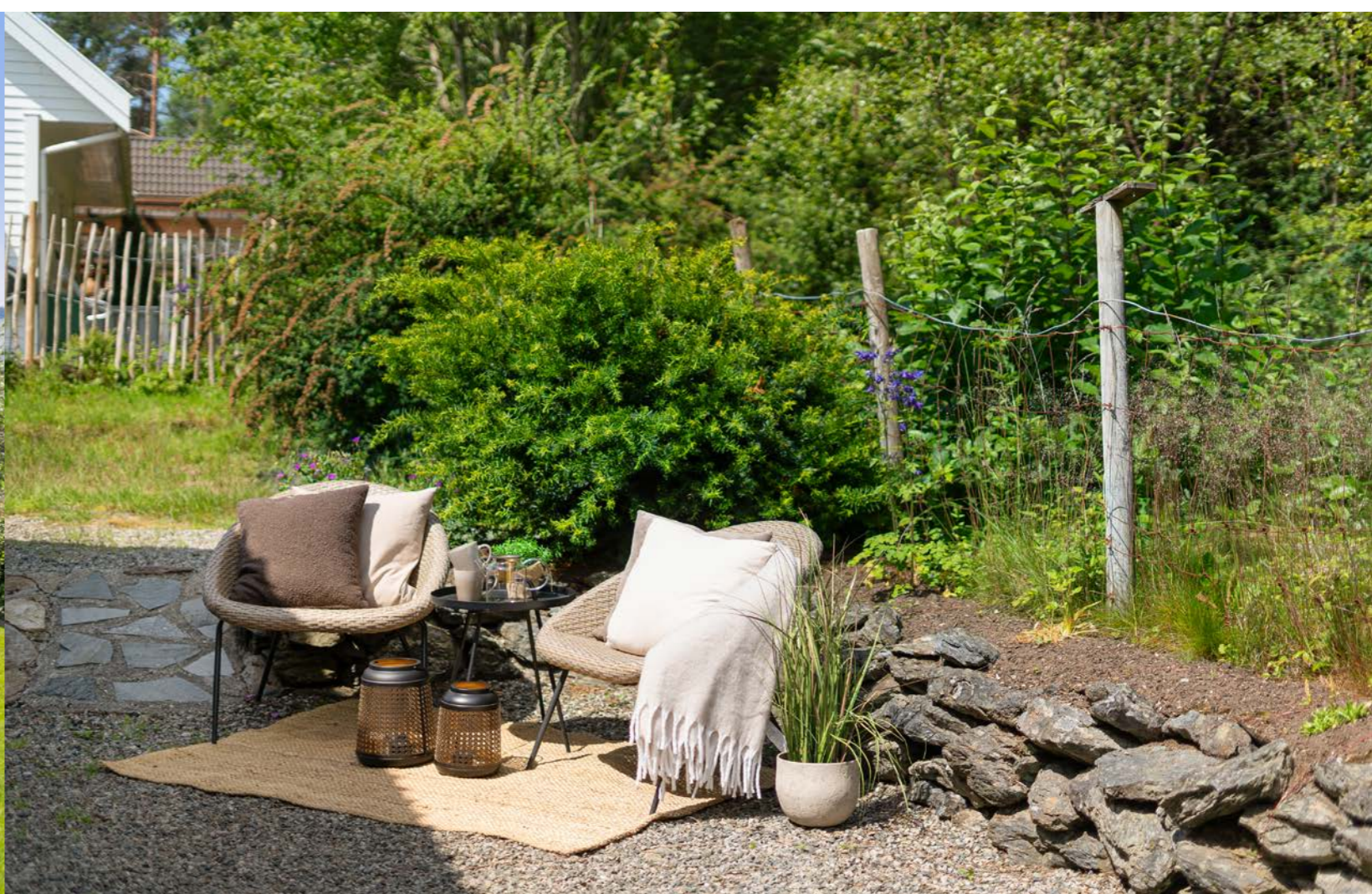
Vedlikeholdt enebolig med flotte kvaliteter.

Solrikt og flott opparbeidet uteområde.









# Velkommen inn!

Singlet gårdsrom med oppstillingsplass til bil, samt parkering i dobbel garasje.

## Innhold:

- 1. etg: Entre/gang, wc, stue/spisestue, kjøkken, vaskerom/bi-inngang
  - 2. etg: Gang, 3 soverom og bad
- Kjeller: Kjeller entre/gang, hobbyrom, kjellerstue (ikke godkjent), matbod, teknisk rom/uinnredet rom og trapperom



# Innbydende stue

Store vinduer gir gode lysforhold og byr på fint utsyn. Her har man fine møbleringsmuligheter med god plass til en romslig spisestue, sofahjørne og adkomst til terrasseflatene og uteområdet som forlenger stuen når været tillater det.









# Stort praktisk kjøkken

Flott kjøkkeninnredning med hvit profilert fronter og heltre benkeplate. Kjøkkeninnredningen er fra Ikea og det er integrerte hvitevarer.

Praktisk kjøkkenøy med flere skuffer under og stor benkeplate skaper en sosial sfære under matlaging eller når frokosten skal nytes.





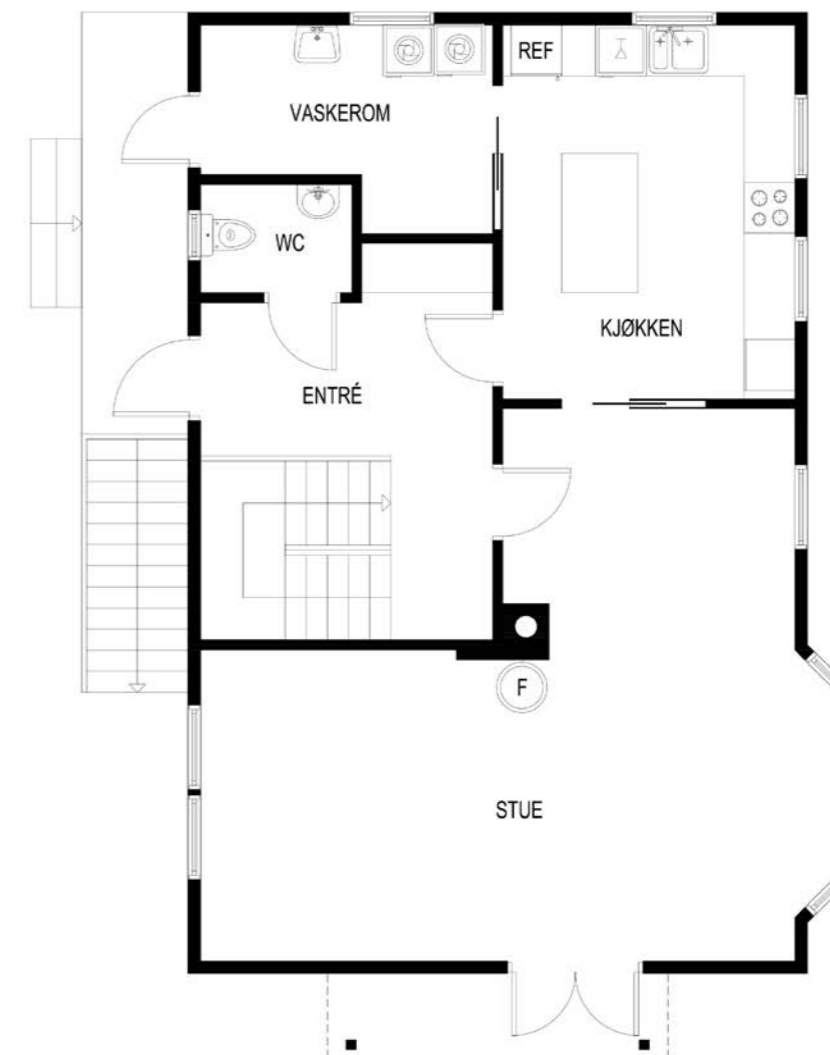
# Vaskerom et "must"

Dette er også boligens bi-inngang. Rommet har belegg på gulv og malte veggflater. Praktisk utslagsvask og vannuttak for vaskemaskin. Gjestetoalett.



## Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

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

# Andre etasje

Boligen inneholder 3 soverom hvor alle er plassert i andre etasje med plass til forskjellige garderobeløsninger og seng.

Fra hovedsoverom er det utgang til luftebalkong.

Gode oppbevaringsmuligheter i knekott.

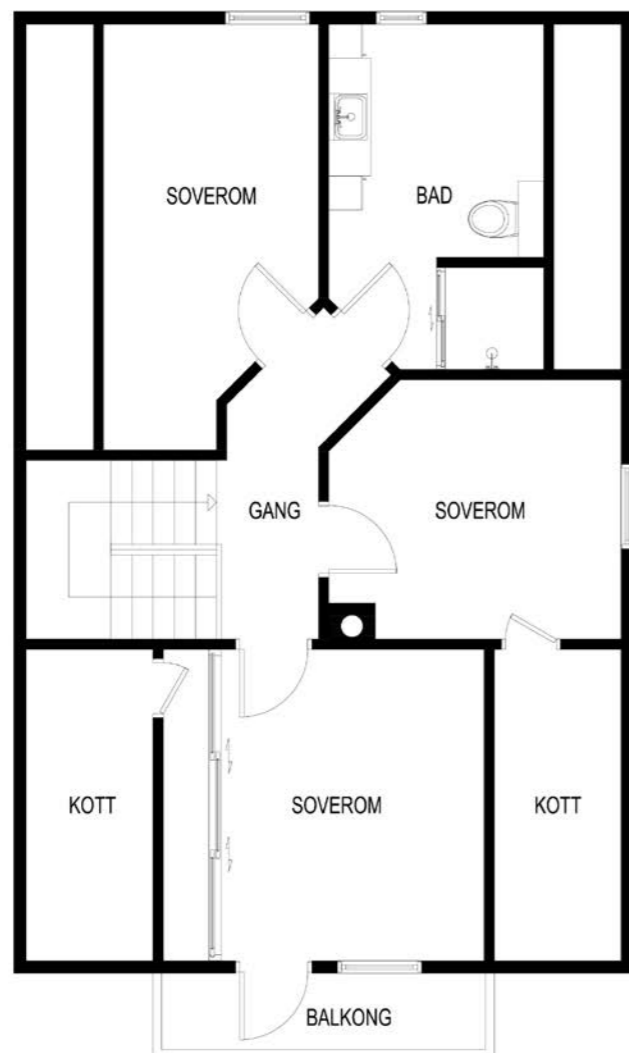


Bad i andre etasjen har flis på gulv og vegg. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjnisse, vannuttak til badekar som er blendet i vegg, samt servant med møblement og speil. Rommet har god belysning fra takspotter og spotter over speil. Varmekabler i gulv.



# Plantegning

2. etasje



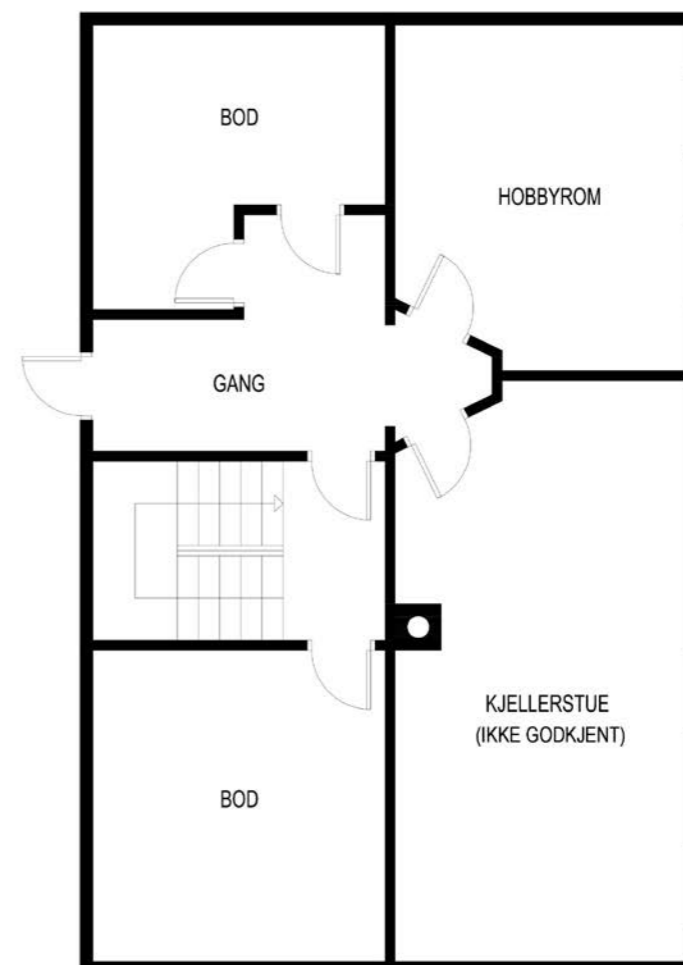
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

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

# Plantegning

Kjeller



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

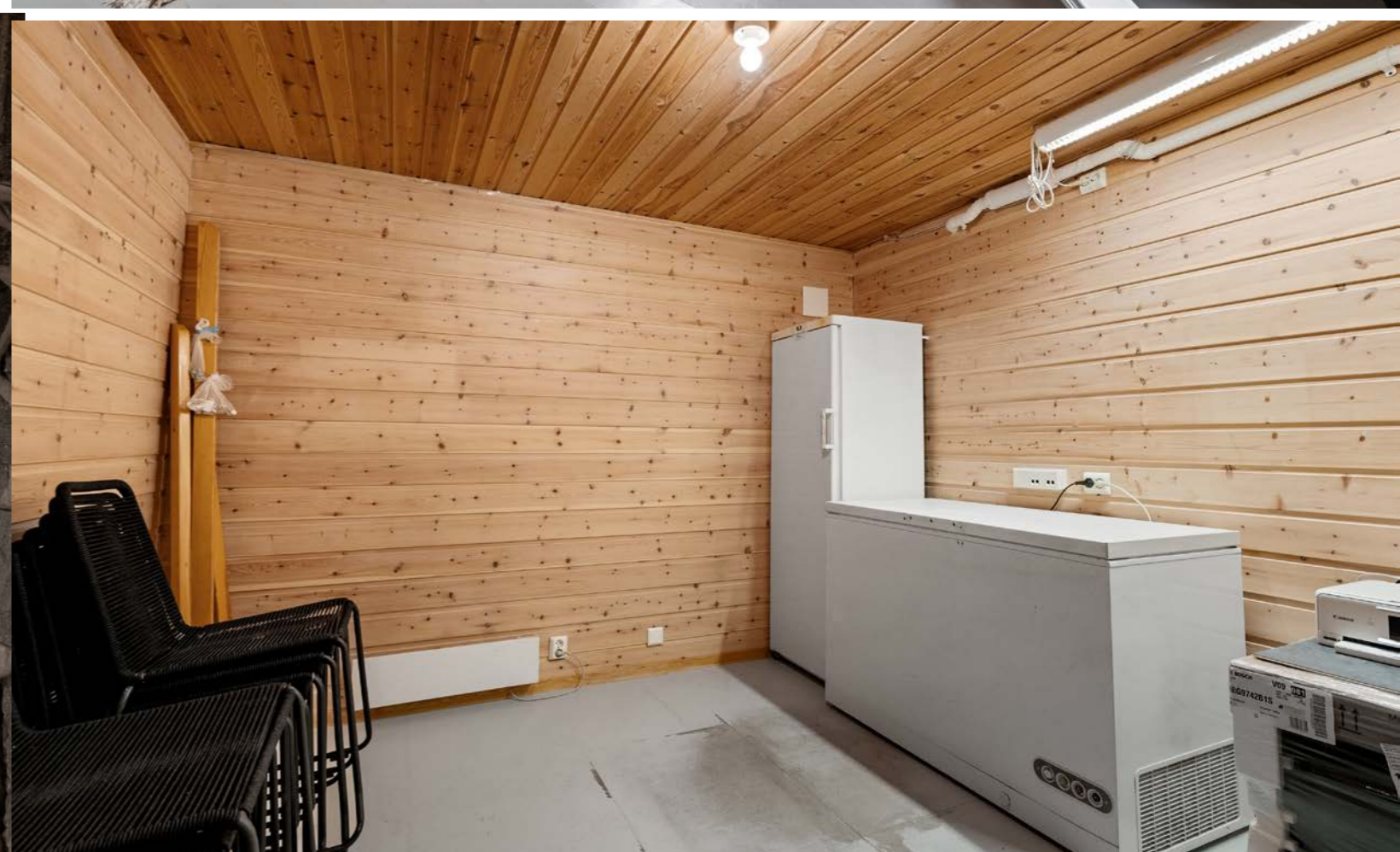
**aktiv.**

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



I kjelleretasjen er det et uinnredet rom som er tiltenkt for kommende bad og videre utforming etter eget ønske.

Kjellerstuen (ikke godkjent) gir en fleksibilitet til boligen om man ønsker å trekke seg litt tilbake.



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 193 m<sup>2</sup>

BRA - e: 45 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 238 m<sup>2</sup>

TBA: 4 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 70 m<sup>2</sup> Kjeller entre/gang, soverom/kontor, kjellerstue, matbod, teknisk rom/uinnredet rom og trapperom.

1. etasje

BRA-i: 75 m<sup>2</sup> Entre/gang, wc, stue/spisestue, kjøkken, vaskerom/bi-inngang.

2. etasje

BRA-i: 48 m<sup>2</sup> Gang, 3 soverom og bad.

TBA

2. etasje

4 m<sup>2</sup> Balkong

### Garasje

BRA-e: 45 m<sup>2</sup> Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger).

Balkong - 4 m<sup>2</sup> - TBA

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

695.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Flott opparbeidet eiendom beliggende i skrånet terreng. Innkjørsel og gårdsrom er singlet med god oppstillingsplass til flere biler. Hagen er pent opparbeidet i flere nivåer beplantet med blomster, busker og trær i tillegg til gressmatte tilpasset eiendommen. Terrasse og uteplass med grillområde for hyggelig samlingspunkt og det gode dagligliv. Eiendommens hageområde ligger skjermet til og i le for nordavinden.

Tomten grenser til turområdet Kalbergskogen hvor det er flotte turområder.

### Beliggenhet

Boligen ligger flott til i et svært attraktivt og barnevennlig område på Kvernaland. Her kan både voksne og barn ta del i et flott bomiljø med flere barnefamilier i området rundt og fine friområder like utenfor døren. Skogsvegen ligger i trygge, etablerte og rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til nydelige friarealer og turområder.

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

For den aktive familie er det et bredt utvalg av gode sport- og fritidstilbud i gangavstand til idrettsanleggene på både Frøyland og Kvernaland med blant annet fotball, håndball, innebandy, samt

mulighet for BMX-sykling.

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

Kvernaland sentrum kan blant annet by på dagligvarehandel hos Kiwi og Coop Extra, apotek, frisør og legesenter, m.m. Den flotte Frøyland og Orstad kyrkje ligger heller ikke langt ifra eiendommen. Her er det et aktivt arbeid for både barn, ungdom og voksne, samt et rikt konserttilbud. Ønsker man å benytte de store servicetilbud og kjøpesentre som både Bryne, Klepp eller Sandnes kan tilby, er alt dette tilgjengelig innen ca. 15 minutters biltur.

Gode skole- og barnehagetilbud kan nås enkelt med gangavstand fra eiendommen med blant annet Kvernaland barnehage, Ådalen barnehage, Frøyland barnehage, Frøyland skule og Frøyland ungdomskule.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskiltet ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse.

Eneboligen er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:

Enebolig som er oppført med grunnmur og plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.

Tre bjelkelag mellom etasjer.

Valmet saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i god stand iht. alder, innvendig oppgradert i senere tid, hovedsaklig 2012-2014. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon/teknisk levetid, og normal brukslitasje.

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

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS datert 27.01.2025 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

### Innhold

Vi har gleden av å ha for salg denne romslige eneboligen som ligger i et populært og barnevennlig område. Boligen fremstår som moderne og velholdt

med et godt innhold for hele familien.

Tomten er pent opparbeidet i lune omgivelser som er skjermet med hekk for pen avgrensning. Solrikt uteareal tilpasset eiendommen. Trivelig terrasseflater som vil kunne by på et hyggelig samlingspunkt for selskap, grilling og det gode dagligliv.

Singlet gårdsrom med oppstillingsplass til bil, samt parkering i dobbel garasje.

Boligen strekker seg over tre plan og kan blant annet tilby:

Stuer:

Hovedetasjen byr på en innbydende stue med en meget god planløsning. Store vinduer gir gode lysforhold og byr på fint utsyn. Her har man fine møbleringsmuligheter med god plass til en romslig spisestue, sofahjørne og adkomst til terrasseflatene og uteområdet som forlenger stuen når været tillater det.

Herlig vedovn sørger for god oppvarming på vinterkveldene.

Kjellerstuen (ikke godkjent) gir en fleksibilitet til boligen om man ønsker å trekke seg litt tilbake. Med barn i hus vil man nyte godt av dette rommet.

Kjøkken:

Flott kjøkkeninnredning med hvit profilert fronter og heltre benkeplate. Kjøkkeninnredningen er fra Ikea og det er integrerte hvitevarer. Praktisk kjøkkenøy med flere skuffer under og stor benkeplate skaper en sosial sfære under matlaging eller når frokosten skal nytes. Et stort kjøkken med god plass til hele familien - gjør dette til et kjøkken som kan passe de

fleste.

Soverom:

Boligen inneholder 3 soverom hvor alle er plassert i andre etasje med plass til forskjellige garderobeløsninger og seng. Fra hovedsoverom er det utgang til luftbalkong. Gode oppbevaringsmuligheter i knekott.

Bad og vaskerom:

Boligen har bad, gjestetoalett og separat vaskerom.

Bad i andre etasjen har flis på gulv og vegg.

Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjnise, vannuttak til badekar som er blendet i vegg, samt servant med møblelement og speil.

Rommet har god belysning fra takspotter og spotter over speil. Varmekabler i gulv.

I kjelleretasjen er det et uinnredet rom som er tiltenkt for kommende bad og videre utforming etter eget ønske.

Vaskerom er et "must" i en aktiv familie, dette er også boligens bi-inngang. Rommet har belegg på gulv og malte veggflater. Praktisk utslagsvask og vannuttak for vaskemaskin.

Kjelleretasjen vil videre kunne by på hobbyrom, bi-inngang og bod. Etasjen har fine arealflater for videre utnyttelse etter eget behov.

**Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3. Det er registrert totalt 18 stk. TG2 og 1 stk. TG3.

BYGNINGSDELER MED TG3:

UTSTYR PÅ TAK

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

BYGNINGSDELER MED TG2:

DRENERING

Oppsummering

Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens synlige innside. Dette skyldes trolig kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Grunnmurplast er stedvis tilstrekkelig avsluttet med klemlist. (som for eksempel utvendig hjørne sør/øst, hvor det ble registrert høyere fuktverdier ved hulltaking) Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg. Nærmere kommenter under "rom under terreng".

Manglende klemlist i lysgraver.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

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

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

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Opprette fall fra grunnmur.

Montere/utbedre klemlist.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

ROM UNDER TERRENG

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom/kontor sør/øst.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Videre ble det registrert høyere fuktverdier langs vegg ved måling av oppforet gulv i bodrom.

Årsak til registrerte fukt antas å kunne tilbakeføres til mangelfull ventilering, og bruk av diffusjonsplast i påforet vegg mot terreng, og eller mangler tilknyttet fuktsikring. Se kommentar for drenering.

Deler av påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering, samt fjerne diffusjonsplast ved fremtidige oppgraderinger av påforete vegg i kjeller.

BALKONG, TERRASSE, PLATTING

Oppsummering

Balkong

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. (liggende spikerslag "inviterer til klatring") Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Dragerender og søyler i og nære terrenget er

fuktbelastet, behøver jevnlig behandling, eventuelt beslag.  
Normals slitasje/tørkesprekker i overflater generelt.  
Terrasse  
Registrert tørkesprekker, avskalling og noe retningsavvik i terrasse, da spesielet nedre terrasse.  
Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.  
Anbefalte tiltak  
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.  
Rekkverk anbefales monteres iht. dagens krav.  
Overflatebehandling må påregnes.

#### VINDUER OG DØRER

##### Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, stedvis nedbrytning, krakelering/tørkesprekker i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

##### Merknader:

- Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.
- Kondensering/avskalling i enkelte vindu/dørkarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
- Terrasse dør henger i karm, påregnelig med mindre justeringer.
- Enkelte vindu er ikke forboret, og har synlig innfestningskruer.
- Punkttert glass i vindu på soverom ved balkong 2. etasje.
- Skadet pakning i vindu på bad 2. etasje.
- Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 -

8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.  
Anbefalte tiltak  
Overflatebehandlinger må påregnes.  
Justeringer/smøring anbefales.  
Utskifting av balkongdør/terrasedør pga. slitasje må påregnes på kortere sikt.  
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

#### YTTERVEGGER

##### Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje, stedvis noe mindre tørkesprekker og nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. God stand ift. alder.

##### Merknader:

- Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.
- Museband er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert, far for skadedyr i bolig.
- Mangelfull luftespalte bak kledning i karnapp.
- Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
- Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
- Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
- Anbefalte tiltak  
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.  
Det må påregnes noe supplering av museband.  
Det bør foretas enkelte tiltak for å bedre lufting av kledningen.

#### LOFT (KONSTRUKSJONSOPPBYGGING)

##### Oppsummering

Klemte luftespalter på kryploft, videre er det ikke opprettet luftespalter i panelet takutikk utvendig. Ingen registrert fuktskader på befaringsdagen. Kondensering kan oppstå ved bruksendring av bolig, anbefales utbedret.  
Generell opplysning  
Himling 2. etasje, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering. Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.  
Opplysning/annet:

Jan 2025 - Eier opplyser at det ble registrert fuktmerker i takplater omliggende avkast til takhatt i kott på bad.

Forsikringssselskap ble kontaktet, og teknikker fra skadesaneringsseksapet Ocab har besiktet bolig, ingen skader ble registrert utover fuktmerker. Konferer med eier ift. utarbeidet skaderapport. I ettertid har bekjent/tømmer kontroll tetting omliggende takhatt og funnet denne i orden. Trolig har det forekommet inndrev nedbør/snø ved bestemt vindretning. Det ble ikke registrert ikke fukt ved måling på befaringsdagen.

##### Anbefalte tiltak

Åpne opp luftespalter på kryploft, samt opprette luftespalte i panelt takutstikk.

#### TAKTEKKING

##### Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.  
-Sprekk i bly i overgang tak/vegg mot sør, ingen registrert følgeskade, anbefales utbedret.  
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 -

60 år.  
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.  
Anbefalte tiltak  
Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.  
Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

#### AVLØPSRØR

##### Oppsummering

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

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

##### Ledningsnett

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

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

##### Anbefalte tiltak

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

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

#### VANNLEDNINGER

##### Oppsummering

Vannrør hovedsakelig fra byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring, ingen registrert lekkasjer.

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

##### Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. Anbefalte tiltak  
Vannledninger bør vurderes oppgradert ved en eventuell fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

#### ELEKTRISK

Oppsummering  
Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert av eier/faglært elektriker i senere tid.

Eier opplyser at det vil bli utarbeidet samsvarserklæring/dokumentasjon på el-anlegg foran salg, konferer med eier.  
Anbefaler at det foretas el-kontroll på el-anlegg fra byggeåret.

-Bryter på bad på "feil" side av dørs slagretning.  
-Feste røropplegg i bod i kjeller.  
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.  
Anbefalte tiltak  
Anbefaler el-kontroll av eldre del av el-anlegget.

#### VARMTVANNBEREDER

Oppsummering  
Bereder fra antatt byggeåret, registrert iring på blande ventil og kobberrør, ingen registrert lekkasje. Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner  
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.  
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.  
Anbefalte tiltak  
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.

#### VENTILSJON

Oppsummering  
Bygnigen har mekanisk ventilasjon på våtrom og wc, rom forøvrig er ventiler via vindusventiler, Kanaler tilknyttet mekanisk ventilasjon bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Boligen er i enkelte rom lite utluftet, dette øker faren for kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder.  
Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskifting av inneluften.  
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.  
Anbefalte tiltak  
Tilluftspalter ved dører samt vegg ventiler anbefales etablert for optimal ventilering. Eventuelt montere

balansert ventilasjonsanlegg.

#### VÅTROM: 2. ETASJE - BAD

Oppsummering av overflater  
Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon ivaretatt med høyere sokkel.

Forutsatt oppbrett av membran i dørterskel.

-Registrert soppdannelser i sillikonfuger omliggende vegger/sokkel i dusjnisen, dette skyldes noe mangelfull lokalt fall.

Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Fliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll av oppbrett av membran.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Belegg synlig klemt i sluk, men det synes ikke å være benyttet membran/ 2 komponent tetting over belegg.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på membran/belegg står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr i god stand ift. alder.

Merknader:

-Lite trykk i dusj.

-Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter.  
Anbefalte tiltak sanitærutstyr  
Nærmere kontroll av blandeventil og dusjhode.

#### VÅTROM: 1. ETASJE - VASKEROM

Oppsummering av overflater

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997, basert på alder og forventet levetid må våtrom påregnes oppgradert på kortere sikt.

Belegg på gulv og sparklet og malt vegg.

Merknader:

-Riss/sprekk i sveiset skjøt på gulv. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne trenge ned i konstruksjonen.

-Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.

-Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

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

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder, registreringer og forventet levetid må membran oppgraderes på kortere sikt.

Sveise/sillikonert skjøt på gulv.

Heve oppbrett av membran/belegg ved ytterdør.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på sluk,

og derav økt risiko for lekkasjer.

Tettesjikt kommentert under overflater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrom/sluk for en utbedring/utskifting.

Med bakgrunn i alder står våtrom/sluk for en utbedring/utskifting.

ØVRIG: SKORSTEIN OVER TAK

Oppsummering

Pipe og bly over tak mangler tilsynelatende

behandling, registrert sprekk i hjørne av puss, fare

for lekkasje.

Ingen registrert fukt i innvendig rom på befaringsdagen.

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år). Eventuelt montere heldekkende beslag.

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år). Eventuelt montere heldekkende beslag.

#### LOVLIGHET

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger.

Kjellereatasje har avvik fra opprinnelig byggesak.

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

Vinduer i kjeller tilfredsstillende ikke krav til rømning. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

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

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år. Brannslukningsapparat fra 2014.

#### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt

salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Lyse som leverandør av internett og TV.

#### Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt dobbel garasje.

#### Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Plantegningene vedlagt i denne salgsoppgaven er ment som illustrasjon og kan avvike fra de faktiske forhold.

Lampe over spisestue og kjøkkenøy, 2 stk lamper på vegg på hovedsoverom og kinoanlegg m/prosjektor og lerret medfølger ikke i handelen.

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.

## Energi

### Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk.

Ildsted.

Er det rom uten fastmonterte varmekilder på visning medfølger det heller ikke i handelen.

### Info strømforbruk

Nåværende eiere hadde et strømforbruk i 2024 på ca. 11 518 kWh

### Energikarakter

E

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 790 000

### Kommunale avgifter

Kr 16 546

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr for 2024 utgjør totalt kr. 16 546,- beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det er montert vannmåler i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Eiendommer i Time kommune betaler årsavgift for vann og kloakk etter forbruk.

### Formuesverdi primær

Kr 1 283 980

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 5 135 918

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

#### Andre utgifter

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

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 115 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:

12.01.1988 - Dokumentnr: 312 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1121 Gnr:29 Bnr:33

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger innflyttingsløyve datert 30.08.1990. Kopi av innflyttingsløyve følger som

vedlegg til salgsoppgave.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av rominndeling i boligen avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger da det i kjeller er innredet rom som i dag brukes som stue og kontor/treningsrom. Rommene er ikke godkjent som rom for varig opphold da de på godkjente bygningstegninger er oppgitt som hobby. Disse romme og bod tilknyttet trapperom er delt inn i tre rom og avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger hvor arealet viser som et stort åpent rom. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg relatert til overnevnte punkter i dette avsnitt, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnadene forbundet med dette.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.08.1990.

#### Vei, vann og avløp

Offentlig. Kopi av tinglyste avtaler vil bli utlevert ved henvendelse til megler.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, friområde, veg.

Gjeldende reguleringsplan er Plan 0077.00, Reguleringsplan for Kalbergskogen vest, med vedtaksdato 08.12.1981, med tilhørende reguleringsbestemmelser. Eigedomen grenser til plan under arbeid på nordsiden, områdeplan 0548.00. Fremtidig utbygging må påregnes, formål bolig, næring og friområde. Time kommune opplyser følgende om konsekvensene reguleringen av naboeiendom vil få for denne eiendommen som selges (Skogsvegen 20):  
"Tenker at denne eiendom ikke/ i liten grad blir berørt. Arbeidet med områdereguleringen pågår og etter planen skal vi få en første oversendelse denne våren. Områdereguleringen legger kommuneplanen til grunn, og skogsområdet nord/nordøst for denne eiendommen vil opprettholdes. Boligområdet BK1 vil muligens få en noe annerledes avgrensning, men beliggenheten og størrelsen i all hovedsak lik. Nordøst for området GK3 jobbes det med en videre detaljering av området NK1 til kraftkrevende virksomheter."

Ifølge informasjon fra kommunen er kommuneplan for Time Kommune - Trygg og framtidsetta for perioden 2018-2030 også gjeldende for eiendommen. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### Adgang til utleie

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

ut.

#### Legalpant

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

#### Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

#### Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som

ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
144 750 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

146 100 (Omkostninger totalt)  
161 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
164 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 936 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
5 951 200 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 954 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 146 100

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger



utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og markedsføringspakke kr 17 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppgaven. Alle beløp er inkl. mva.

### Oppdragsansvarlig

Andreas Rage  
Eiendomsmegler MNEF  
andreas.rage@aktiv.no

Tlf: 934 94 115

### Ansvarlig megler

Andreas Rage  
Eiendomsmegler MNEF  
andreas.rage@aktiv.no  
Tlf: 934 94 115

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5  
4340 Bryne  
Tlf: 517 78 000

### Salgsoppgavedato

06.02.2025

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240201	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Arvid Johansen	Lena Tjessem Johansen
Gateadresse	
Skogsvegen 20	
Poststed	Postnr
KVERNALAND	4355
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1990
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	34
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LAJ, LTJ

Document reference: 1403240201

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1403240201

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1403240201

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

## E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Arvid Johansen	7ab8c20344ef59855bda3c a5b35ce40ae8aaadda	19.01.2025 18:28:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lena Tjessem Johansen	eca9d653569b219ce5f8cc8 8360ee8931844ee5b	19.01.2025 18:30:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240201

Document reference: 1403240201

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

# Skogsvegen 20 4355 KVERNALAND

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1990

BRA: 238 m<sup>2</sup>

BRA-i: 193 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26763>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

##### Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens synlige innside. Dette skyldes trolig kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Grunnmurplast er stedvis tilstrekkelig avsluttet med klemlist. (som for eksempel utvendig hjørne sør/øst, hvor det ble registrert høyere fuktverdier ved hulltaking) Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg. Nærmere kommenter under "rom under terreng". Manglende klemlist i lysgraver.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

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

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

##### Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Opprette fall fra grunnmur.

Montere/utbedre klemlist.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

#### Rom under terreng

##### Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom/kontor sør/øst.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Videre ble det registrert høyere fuktverdier langs vegg ved måling av oppforet gulv i bodrom.

Årsak til registrerte fukt antas å kunne tilbakeføres til mangelfull ventilering, og bruk av diffusjonsplast i påforet vegg mot terreng, og eller mangler tilknyttet fuktsikring. Se kommentar for drenering.

Deler av påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

## Balkong, terrasse, platting

### Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering, samt fjerne diffusjonplast ved fremtidige oppgraderinger av påforete vegg i kjeller.

### Oppsummering

Balkong

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. (liggende spikerslag "inviterer til klatring") Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Dragerender og søyler i og nære terrenget er fuktbelastet, behøver jevnlig behandling, eventuelt beslag.

Normals slitasje/tørkesprekker i overflater generelt.

Terrasse

Registrert tørkesprekker, avskalling og noe retningsavvik i terrasse, da spesielet nedre terrasse.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

### Anbefalte tiltak

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

Rekkverk anbefales monteres iht. dagens krav.

Overflatebehandling må påregnes.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, stedvis nedbrytning, krakelering/tørkesprekker i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.

-Kondensering/avskalling i enkelte vindu/dørkarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

-Terrasse dør henger i karm, påregnelig med mindre justeringer.

-Enkelte vindu er ikke forboret, og har synlig innfestningskruer.

-Punktert glass i vindu på soverom ved balkong 2. etasje.

-Skadet pakning i vindu på bad 2. etasje.

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

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

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

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

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

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av balkongdør/terrasedør pga. slitasje må påregnes på kortere sikt.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiokonomisk synspunkt.

## Yttervegger

### Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje, stedvis noe mindre tørkesprekker og nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. God stand ift. alder.

Merknader:

-Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

-Museband er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert, far for skadedyr i bolig.

-Mangelfull luftespalte bak kledning i karnapp.

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

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

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

### Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det må påregnes noe supplering av museband.

Det bør foretas enkelte tiltak for å bedre lufting av kledningen.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Klemte luftespalter på kryploft, videre er det ikke opprettet luftespalter i panelet takutstikk utvendig. Ingen registrert fuktskader på befaringsdagen.

Kondensering kan oppstå ved bruksendring av bolig, anbefales utbedret.

Generell opplysning

Himling 2. etasje, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjører.

Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Opplysning/annet:

Jan 2025 - Eier opplyser at det ble registrert fuktmerker i takplater omliggende avkast til takhatt i kott på bad.

Forsikringsselskap ble kontaktet, og teknikker fra skadesaneringsseksapet Ocab har besiktet bolig, ingen skader ble registrert utover fuktmerker. Konferer med eier ift. utarbeidet skaderapport.

I ettertid har bekjent/tørrer kontroll tetting omliggende takhatt og funnet denne i orden.

Trolig har det forekommet inndrev nedbør/snø ved bestemt vindretning.

Det ble ikke registrert ikke fukt ved måling på befaringsdagen.

### Anbefalte tiltak

Åpne opp luftespalter på kryploft, samt opprette luftespalte i panelt takutstikk.

## Taktekking

### Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.

-Sprekk i bly i overgang tak/vegg mot sør, ingen registrert følgeskade, anbefales utbedret.

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

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

### Anbefalte tiltak

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

## Avløpsrør

### Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.  
-Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

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

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

### Anbefalte tiltak

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

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør hovedsakelig fra byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring, ingen registrert lekkasjer.  
-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett  
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.  
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.  
Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

### Anbefalte tiltak

Vannledninger bør vurderes oppgradert ved en eventuell fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## Elektrisk

### Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert av eier/faglært elektriker i senere tid.  
Eier opplyser at det vil bli utarbeidet samsvarserklæring/dokumentasjon på el-anlegg foran salg, konferer med eier.  
Anbefaler at det foretas el-kontroll på el-anlegg fra byggeåret.  
-Bryter på bad på "feil" side av dørs slagretning.  
-Feste røropplegg i bod i kjeller.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.  
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler el-kontroll av eldre del av el-anlegget.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereeder fra antatt byggeåret, registrert iring på blande ventil og kobberrør, ingen registrert lekkasje.  
Bereederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner  
Normal levetid for v.v bereedere elektrisk er 15 til 25 år.  
Normal levetid for blande ventil for bereedere er 10 til 25 år.

### Anbefalte tiltak

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

## Ventilasjon

### Oppsummering

Bygnigen har mekanisk ventilasjon på våtrom og wc, rom forøvrig er ventiler via vindusventiler, Kanaler tilknyttet mekanisk ventilasjon bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).  
Boligen er i enkelte rom lite utluftet, dette øker faren for kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.  
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

### Anbefalte tiltak

Tilluftspalter ved dører samt vegg ventiler anbefales etablert for optimal ventilering. Eventuelt montere balansert ventilasjonsanlegg.

## Våtrom: 2. etasje - Bad

### Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.  
Merknader:  
-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon ivaretatt med høyere sokkel. Forutsatt oppbrett av membran i dørterskel.  
-Registrert soppdannelser i sillikonfuger omliggende vegger/sokkel i dusjnisen, dette skyldes noe mangelfull lokalt fall.  
Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.  
-Fliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.  
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.  
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

### Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll av oppbrett av membran.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Belegg synlig klemt i sluk, men det synes ikke å være benyttet membran/ 2 komponent tetting over belegg. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på membran/belegg står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr i god stand ift. alder.  
Merknader:  
-Lite trykk i dusj.  
-Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Nærmere kontroll av blandeventil og dusjhode.

## Våtrom: 1. etasje - Vaskerom

### Oppsummering av overflater

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997, basert på alder og forventet levetid må våtrom påregnes oppgradert på kortere sikt.  
Belegg på gulv og sparklet og malt vegg.

#### Merknader:

- Riss/sprekk i sveiset skjøt på gulv. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne trenge ned i konstruksjonen.
- Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.
- Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

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

### Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder, registreringer og forventet levetid må membran oppgraderes på kortere sikt.  
Sveise/sillikonert skjøt på gulv.  
Heve oppbrett av membran/belegg ved ytterdør.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på sluk, og derav økt risiko for lekkasjer.  
Tettesjikt kommentert under overflater.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrom/sluk for en utbedring/utskifting.

## Øvrig: Skorstein over tak

### Oppsummering

Pipe og bly over tak mangler tilsynelatende behandling, registrert sprekk i hjørne av puss, fare for lekkasje.  
Ingen registrert fukt i innvendig rom på befaringsdagen.  
Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år). Eventuelt montere heldekkende beslag.  
Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år). Eventuelt montere heldekkende beslag.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjellereatasje har avvik fra opprinnelig byggesak.

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

Vinduer i kjeller tilfredsstill ikke krav til rømning.  
Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.  
Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

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

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat fra 2014.



## 4. Informasjon om oppdraget



Befaringsdato <b>27.1.2025</b>	Rapportdato <b>7.2.2025</b>
-----------------------------------	--------------------------------

### Hjemmelshavere

Navn: <b>Lars Arvid Johansen</b>	Tilstede ved inspeksjon: <b>Nei</b>
Navn: <b>Lena Tjessem Johansen</b>	Tilstede ved inspeksjon: <b>Ja</b>

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: <b>Kåre Vatland</b>	Telefon: <b>902 97 450</b>		
Firma: <b>Duo Takst AS</b>	Epost: <b>KV@DUOTAKST.NO</b>		
Adresse: <b>Vesthagen 4, 4344 Bryne</b>			

#### Om bygningssakkyndig:

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

#### Egne premisser:

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

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

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

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

### Informasjon om boligen

Adresse: <b>Skogsvegen 20, 4355 Kvernalund</b>				
Kommunenr: <b>1121</b>	Gårdsnr: <b>29</b>	Bruksnr: <b>115</b>	Festenr:	
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:		
Byggeår: <b>1990 - Opplyst av eier.</b>				
Boligtype: <b>Enebolig</b>				

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur og plate i stedstøpt betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler. Tre bjelkelag mellom etasjer. Valmet saltak i tre som er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp i plast. Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i god stand iht. alder, innvendig oppgradert i senere tid, hovedsaklig 2012-2014. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon/teknisk levetid, og normal brukslitasje.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Enebolig

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	48	48	0	0	4
1. etasje	75	75	0	0	0
Kjeller	70	70	0	0	0
Garasje	45	0	45	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>238</b>	<b>193</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	48	48	0	Gang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	75	75	0	Entre/gang, wc, stue/spisestue, kjøkken, vaskerom/bi-inngang. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	70	49	21	Kjeller entre/gang, soverom/kontor, kjellerstue, og trapperom. - BRA-i (internt bruksareal)	Matbod og teknisk rom/uinnredet rom. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	45	0	45		Garasje - BRA-e (eksternt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>238</b>	<b>172</b>	<b>66</b>		

#### Kommentar til arealberegning

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming(varierede tykkelser på utforete vegger.

Balkong - 4 m2 - TBA

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

#### Oppsummering av drenering

**TG-2**

Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).  
Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens synlige innside. Dette skyldes trolig kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Grunnmurplast er stedvis tilstrekkelig avsluttet med klemlist. (som for eksempel utvendig hjørne sør/øst, hvor det ble registrert høyere fuktverdier ved hulltaking) Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg. Nærmere kommenter under "rom under terreng".  
Manglende klemlist i lysgraver.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.  
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.  
Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.  
Opprette fall fra grunnmur.  
Montere/utbedre klemlist.  
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
-------------------------	--------------------

Type byggegrunn	Byggegrunn av puk/stein
Eier opplyser at huset/eiendommen står på sprengt fjellmasse. Grunnmur og betonggulv montert på singel. Eier skal ikke ha opplevet vanninntrengning utenfra.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b> <span style="float: right;">TG-1</span>	
Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

### 6.3 Rom under terreng



Kjeller  
Soverom/kontor.  
-Høyere fuktverdier i påforet yttervegg.

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

<b>Oppsummering av rom under terreng</b> <span style="float: right;">TG-2</span>	
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom/kontor sør/øst. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. Videre ble det registrert høyere fuktverdier langs vegg ved måling av oppforet gulv i bodrom. Årsak til registrerte fukt antas å kunne tilbakeføres til mangelfull ventilering, og bruk av diffusjonsplast i påforet vegg mot terreng, og eller mangler tilknyttet fuktsikring. Se kommentar for drenering.	
Deler av påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Opprette mekanisk ventilering, samt fjerne diffusjonplast ved fremtidige oppgraderinger av påforete vegg i kjeller.	



Kjeller  
Bod ved trapp.  
-Høyere fuktverdier i ytre del av oppforet gulv ved yttervegg.

### 6.4 Balkong, terrasse, plattning

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-2
<p><b>Balkong</b> Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. (liggende spikerslag "inviterer til klatring") Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Dragerender og søyler i og nære terrenget er fuktbelastet, behøver jevnlig behandling, eventuelt beslag. Normals slitasje/tørkesprekker i overflater generelt.</p> <p><b>Terrasse</b> Registrert tørkesprekker, avskalling og noe retningsavvik i terrasse, da spesielet nedre terrasse. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Rekkverk anbefales monteres iht. dagens krav. Overflatebehandling må påregnes.</p>	

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2/3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>2. etasje Vindu på bad og side liggende soverom øst ble skiftet i 2013/2014.</p> <p>1. etasje Vindu på vaskerom ble skiftet i 2025.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Vinduer og dører med varierende alder, stedvis nedbrytning, krakelering/tørkesprekker i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. Merknader: -Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag. -Kondensering/avskalling i enkelte vindu/dørkarmmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. -Terrasse dør henger i karm, påregnelig med mindre justeringer. -Enkelte vindu er ikke forboret, og har synlig innfestningskruer. -Punkttert glass i vindu på soverom ved balkong 2. etasje. -Skadet pakning i vindu på bad 2. etasje.</p> <p>Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.</p> <p>Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av aluminiums dører er 20 - 40 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Utskifting av balkongdør/terrasedør pga. slitasje må påregnes på kortere sikt. Punktterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiekonomisk synspunkt.</p>	

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning og rekkverk oppmalt mellom 2023-2024. Kledning rengjort i 2024.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje, stedvis noe mindre tørkesprekker og nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. God stand ift. alder. Merknader: -Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader. -Museband er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert, far for skadedyr i bolig. -Mangelfull luftespalte bak kledning i karnapp.</p> <p>Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det må påregnes noe supplering av museband. Det bør foretas enkelte tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-2

Klemte luftespalter på kryploft, videre er det ikke opprettet luftespalter i panelet takutstikk utvendig.  
Ingen registrert fuktskader på befaringsdagen.  
Kondensering kan oppstå ved bruksendring av bolig, anbefales utbedret.

#### Generell opplysning

Himling 2. etasje, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.  
Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

#### Opplysning/annet:

Jan 2025 - Eier opplyser at det ble registrert fuktmerker i takplater omliggende avkast til takhatt i kott på bad.  
Forsikringssselskap ble kontaktet, og teknikker fra skadesaneringsseksapet Ocab har besiktet bolig, ingen skader ble registrert utover fuktmerker. Konferer med eier ift. utarbeidet skaderapport.  
I ettertid har bekjent/tømrer kontroll tetting omliggende takhatt og funnet denne i orden.  
Trolig har det forekommet inndrev nedbør/snø ved bestemt vindretning.  
Det ble ikke registrert ikke fukt ved måling på befaringsdagen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Åpne opp luftespalter på kryploft, samt opprette luftespalte i panelt takutstikk.

## 6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon <span style="float: right;">TG-1</span>	
Ingen spesielle merknader registrert, for videre omtale se "Loft" (konstruksjons oppbygging)	

## 6.9 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking vasket 2024.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

### Oppsummering av taktekking TG-2

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.  
-Sprekk i bly i overgang tak/vegg mot sør, ingen registrert følgeskade, anbefales utbedret.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.  
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.  
Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

## 6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak <span style="float: right;">TG-3</span>	
Det er ikke montert snøfangere.	

<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Ingen umiddelbar kostnad</b>

## 6.11 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og heltre benkeplate, integrert hvitevarer. Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe mindre bruksmerker i overflater.	
Merknad: -Mindre sprek/avskalling i skuffer i kjøleskap.	
Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

## 6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kjellereatasje har avvik fra opprinnelig byggesak.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.	
Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ikke kontrollert.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat fra 2014.	

## 6.13 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-1</b>
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.	

## 6.14 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. -Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved fremtidige oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

## 6.15 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rørøpplagg tilknyttet badekar, blendet ved oppgradering av bad 2. etasje i 2014.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør hovedsakelig fra byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring, ingen registrert lekkasjer. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør vurderes oppgradert ved en eventuell fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

## 6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny måler montert i 2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert av eier/faglært elektriker i senere tid. Eier opplyser at det vil bli utarbeidet samsvarserklæring/dokumentasjon på el-anlegg foran salg, konferer med eier. Anbefaler at det foretas el-kontroll på el-anlegg fra byggeåret. -Bryter på bad på "feil" side av dørs slagretning. -Feste rørøpplagg i bod i kjeller.	
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler el-kontroll av eldre del av el-anlegget.	

## 6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod/teknisk rom i kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1990, antatt.	
Størrelse	
200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Bereder fra antatt byggeåret, registrert iring på blande ventil og kobberør, ingen registrert lekkasje. Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.	
Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.	

## 6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avtrekksvifte på bad montert ved oppgradering.	

### Oppsummering av ventilasjon

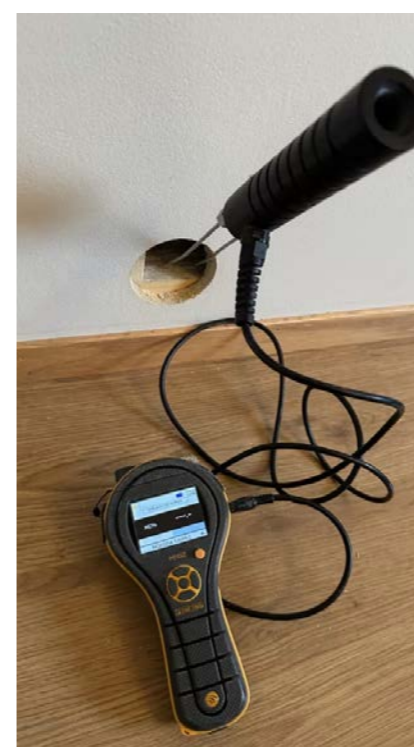
TG-2

Bygnigen har mekanisk ventilasjon på våtrom og wc, rom forøvrig er ventiler via vindusventiler, Kanaler tilknyttet mekanisk ventilasjon bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Boligen er i enkelte rom lite utluftet, dette øker faren for kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskifting av inneluften. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalter ved dører samt vegg ventiler anbefales etablert for optimal ventilering. Eventuelt montere balansert ventilasjonsanlegg.

## 6.19 Våtrom: 2. etasje - Bad



### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.  
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, og servant i innredning.(Opplegg for badekar blendet i vegg)  
Mekanisk avtrekk.  
Varmekabler i gulv.  
Ca 26 mm fall fra gulv ved dør til topp sluk i dusjnisen.  
Ca 13 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk.  
Ca 37-42 mm sillikonert sokke ved dør. Oppbrett av membran er ikke synlig.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Eier opplyser at bad ble renoveret i 2014.  
Det ble i den forbindelse lagt ny 2 komponent membran over eksisterende belegget fra byggeår foran montering av fliser.  
Eier opplyser at dokumentasjon kan fremvises.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Ja

Er det registrert knirk i gulvet? Nei





Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Flislagte overflater i normal stand iht. alder.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon ivaretatt med høyere sokkel. Forutsatt oppbrett av membran i dørterskel.</li> <li>-Registrert soppdannelser i sillikonfuger omliggende vegger/sokkel i dusjnisen, dette skyldes noe mangelfull lokalt fall.</li> </ul> <p>Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Fliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.</li> </ul> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.</p> <p>Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.</p>	

Anbefalte tiltak overflater
Nærmere kontroll av oppbrett av membran.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Belegg synlig klemt i sluk, men det synes ikke å være benyttet membran/ 2 komponent tetting over belegg.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder på membran/belegg står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
<p>Sanitærutstyr i god stand ift. alder.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Lite trykk i dusj.</li> <li>-Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter.</li> </ul>	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Nærmere kontroll av blandeventil og dusjhode.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
<p>Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.</p> <p>Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.</p>	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Dokumentasjon ikke fremvist på befaringdagen, eier opplyser at dokumentasjon kan fremvises.	

### 6.20 Våtrom: 1. etasje - Vaskerom

#### Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Belegg på gulv og malte vegg overflater.</p> <p>Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask og sikringsskap.</p> <p>Mekanisk avtrekk.</p> <p>Ca 16 mm fall fra gulv ved dør kjøkken til topp slukrist. Ca 25 mm oppbrett av belegg i dørterskel.</p> <p>Ca 16 mm fall fra gulv ved dør kjøkken til topp slukrist. Ca 8 mm oppbrett av belegg i dørterskel.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vegg overflater oppmalt i 2024.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

#### Oppsummering av overflater TG-2

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997, basert på alder og forventet levetid må våtrom påregnes oppgradert på kortere sikt.  
Belegg på gulv og sparklet og malt vegg.

Merknader:  
-Riss/sprekk i sveiset skjøt på gulv. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne trenge ned i konstruksjonen.  
-Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.  
-Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

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

#### Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder, registreringer og forventet levetid må membran oppgraderes på kortere sikt.  
Sveise/sillikonert skjøt på gulv.  
Heve oppbrett av membran/belegg ved ytterdør.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på sluk, og derav økt risiko for lekkasjer.  
Tettesjikt kommentert under overflater.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrom/sluk for en utbedring/utskiftning.

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask og sikringsskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitærutstyr i god stand ift. alder.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen. Hulltaking er ikke foretatt da vannuttak er på yttervegg, og at resterende del av rom ikke direkte fuktbelasning.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

## 6.21 Øvrig: Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører med profilert hvitmalt/trehvit utførelse, stedvis oppgradert i senere tid. Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Det er ikke luften spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Påregnelig med mindre justering av enkelte dører.

## 6.22 Øvrig: Etasjeskillet

### Beskrivelse

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder. Eier opplyser at store deler av overflater i øvre etasjer har blitt oppgradert i senere tid.

Merknader:

- Stedvis noe småhakk/bruksmerker i eldre del av overflater, påregnelig normalt.
- Stedvis riss i overgang vegg/tak, påregnelig normalt.
- Avskalling i panel, stedvis gjennomslag av kvist i panel på soverom ved bad. Ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

### Enkel nivellering

#### 2. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet på gulv på soverom ved bad. Ved enkel nivellering registreres det ca 12 mm avvik på total planhet gulv i stue. Ved enkel nivellering registreres det ca 13 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved kvist.

#### 1. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 8 mm avvik på total planhet på gulv på kjøkken. Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv på kjøkken.

### Kjeller

Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet på gulv i kjellerstue. Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv på soverom/kontor.

Det ble på befaringdagen ikke avdekket unormalt avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke. Det er stedvis registrert noe spenninger. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

## 6.23 Øvrig: Skorstein over tak

### Beskrivelse

#### Element pipe

#### Merknader innvendig:

- Ildsted montert i 2012, meldt inn og kontrollert av brannvesenet.
- Riss i pusset pipeløp i 1. etasje. Ingen registrert bom.
- Riss i enkelte fuger i pipeløp i kjellerstue, ingen registrert bom.
- Siste feiing utført den 19.02.2021, ingen avvik registrert utover ["Lite mengde sot"]. Feierapport fremvist på befaringdagen.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Pipe og bly over tak mangler tilsynelatende behandling, registrert sprekk i hjørne av puss, fare for lekkasje. Ingen registrert fukt i innvendig rom på befaringdagen. Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år). Eventuelt montere heldekkende beslag. Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år). Eventuelt montere heldekkende beslag.

## 6.24 Øvrig: Støttemur

### Beskrivelse

Støttemur oppført i betong og naturstein. Noe retningsavvik på mur ved entre. Sig/skade i mur ved garasje. Deler av mur mangler rekkverk. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Tiltak må påregnes, ingen umiddelbar behov.

## 6.25 Øvrig: Garasje - 2004

### Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur av betongblokker og plate i stedstøpt betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler. Valmet saltak i tre som er tekket med betongtakstein. Takrenner/hedløp i plastbelagt aluminium. Aluminiums port m/port åpner.

### Merknader:

- Luftning av kledding er noe mangelfull.
- Råte i panelte takutstikk mot sør/øst, påregnelig med oppgradering.
- Trekker fukt i yttervegg underliggende registrert råte, anbefaler nærmere kontroll/utbedring.
- Trapp til loft er ikke barnesikret.
- Stedvis iring i renne kroker.
- Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet med klemlist.
- Begynnende korrodering i nedre del av leddport.

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

## 6.26 Øvrig: Innvendig trapp

#### Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeåret.  
Oppgradert med laminat i trinn, og oppmalte rekkverk og vanger i senere tid. God stand.  
Rekkverk målt til 89 cm, dagens krav er 90 cm.  
Manglende håndløper på deler av vegg i trapp, håndløpere oppbevart i bod i kjeller.

### 6.27 Øvrig: Utvendig trapp

#### Beskrivelse

Manglende håndløper på vegg i kjellertrapp.  
Saltutslag på mur/vange i kjellerhals skyldes mangelfull fuktsikring. Ingen umiddelbar behov for tiltak.  
-Stedvis avskalling i vange og trinn til kjeller.

Sprekk i trapp ved entre. Ukjent om dette har oppstått ved oppføring av bolig, eller ved oppføring av sideliggende garasje. Ingen umiddelbar behov for tiltak.  
Rekkverk trapp ved entre er målt til 92 cm, dagens krav til rekkverk er 100cm. (liggende spikerslag "inviterer til klatring")

### 6.28 Øvrig: Takrenner/nedløp

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.  
Skadet endetetting mot nord/vest.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.  
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

### 6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.31 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.32 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.33 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.34 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

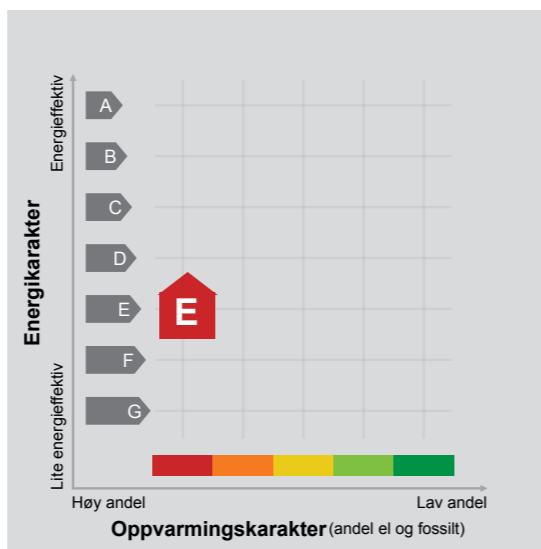
Ikke relevant

### 6.36 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Adresse	Skogsvegen 20
Postnummer	4355
Sted	KVERNALAND
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	115
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	13146861
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-74428
Dato	02.02.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1990
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	193
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

På [www.enova.no/energimerking](https://www.enova.no/energimerking) er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

#### Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

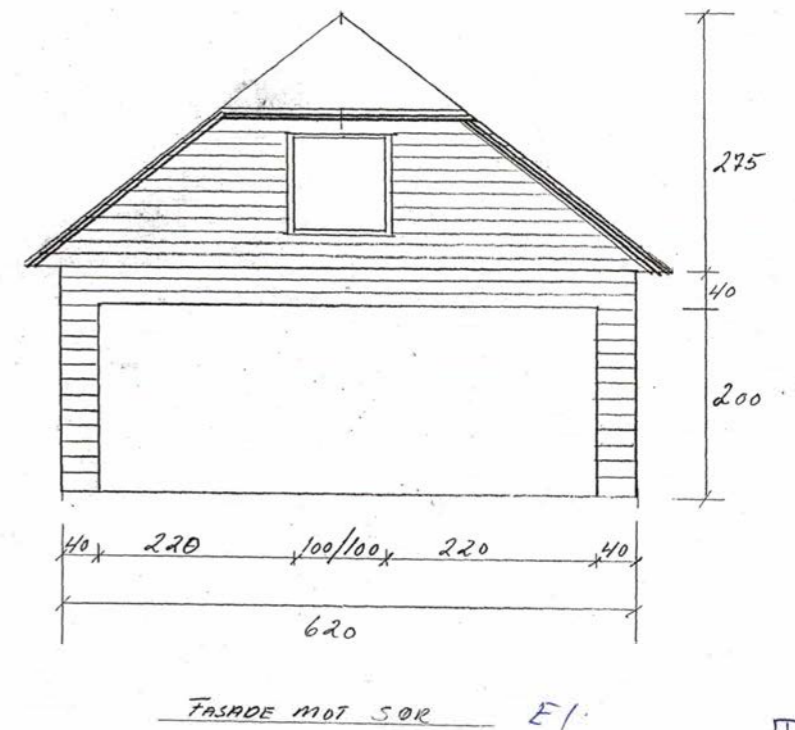
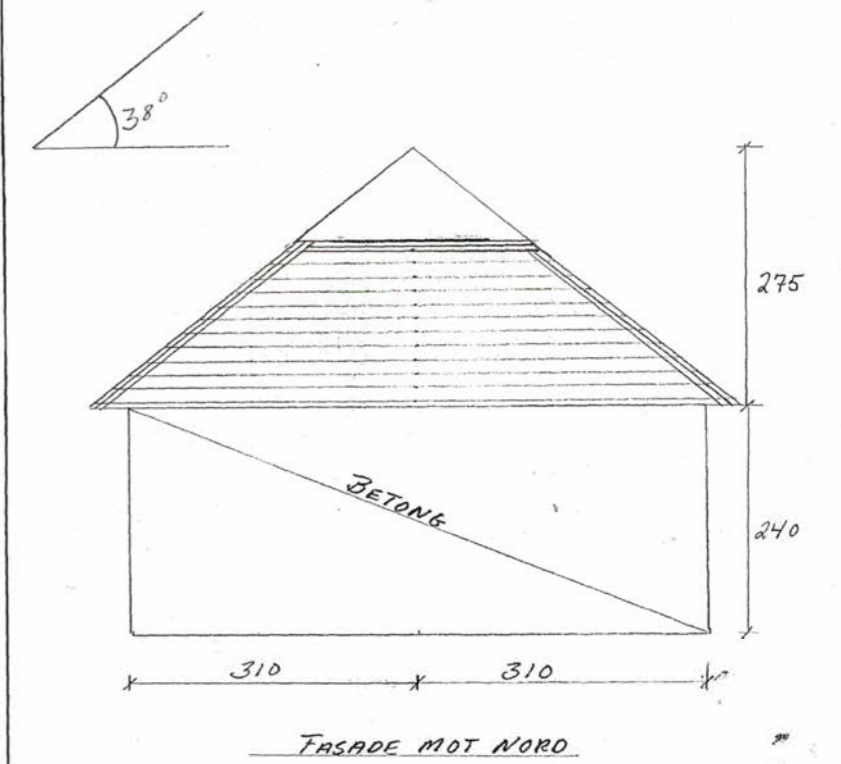
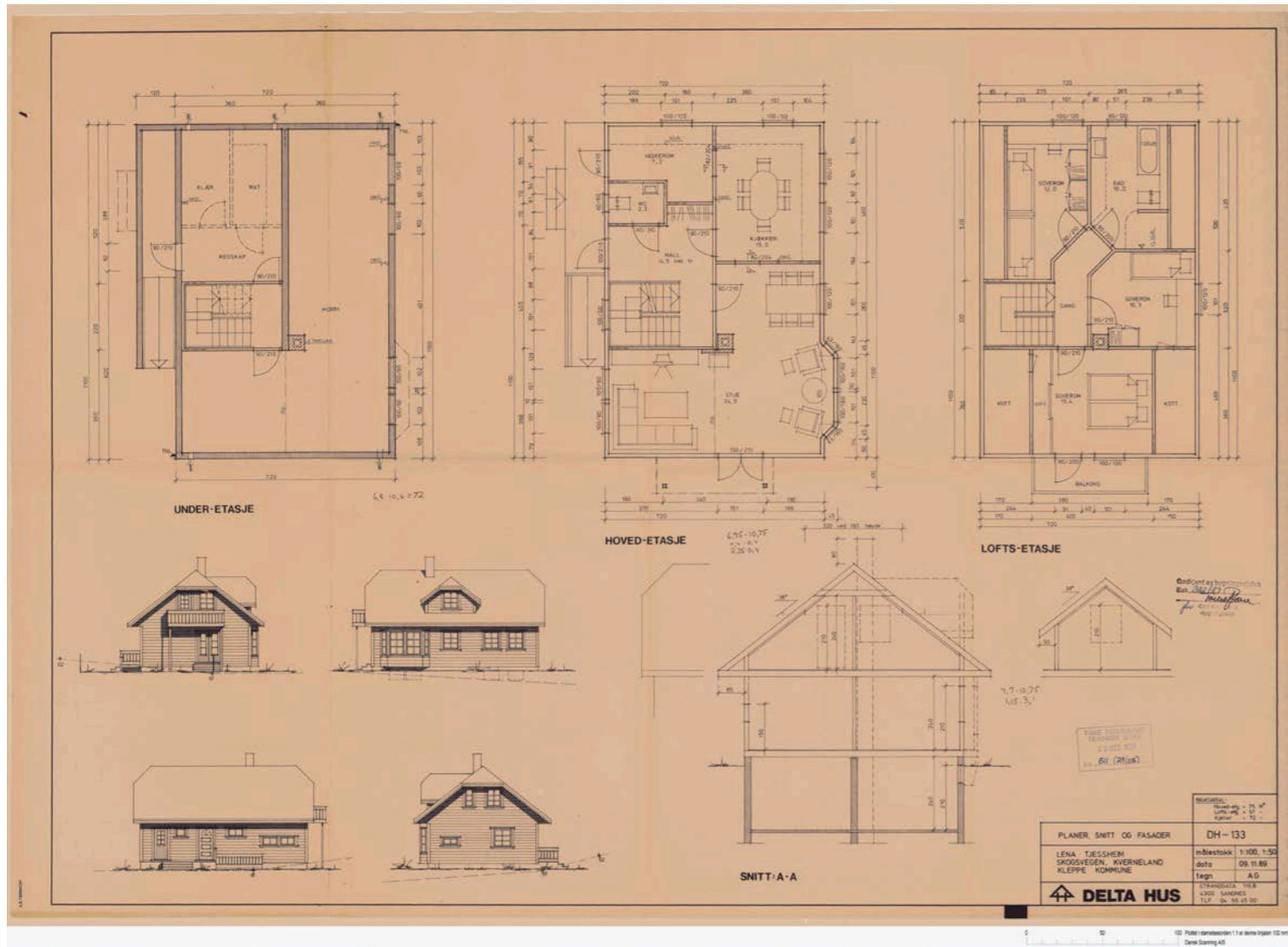
### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

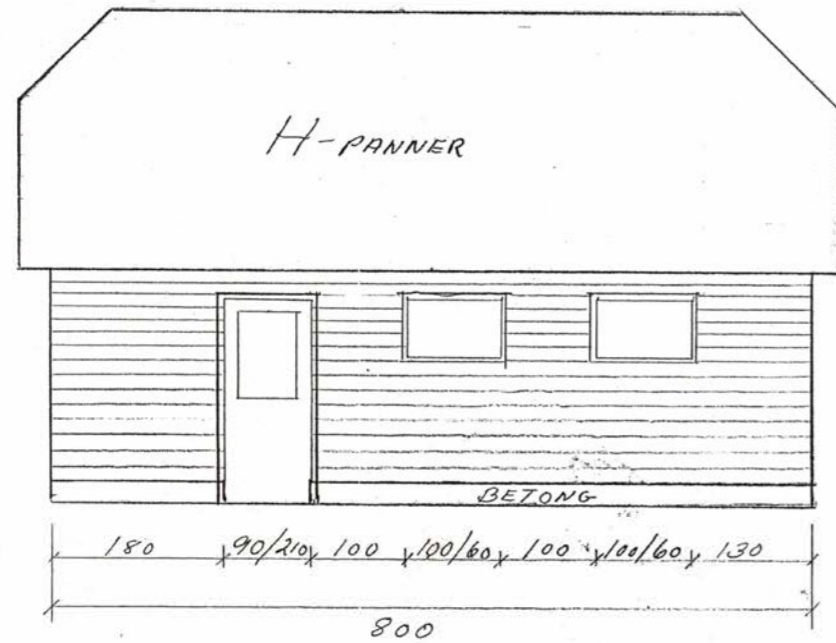
#### Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

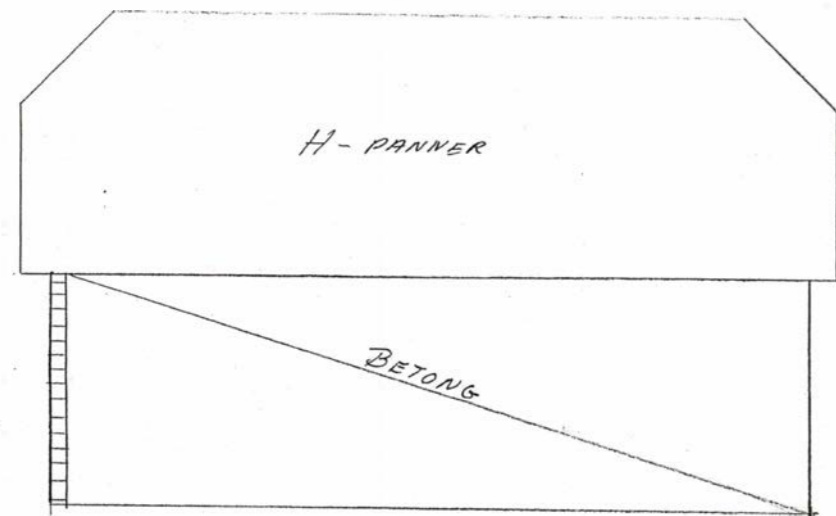


TIME KOMMUNE	
Arbejds- og tegningsnr.	04/1417 1
Arb. dato	29/11/88
Arb. nr.	1
Arb. nr.	1
Arb. nr.	1





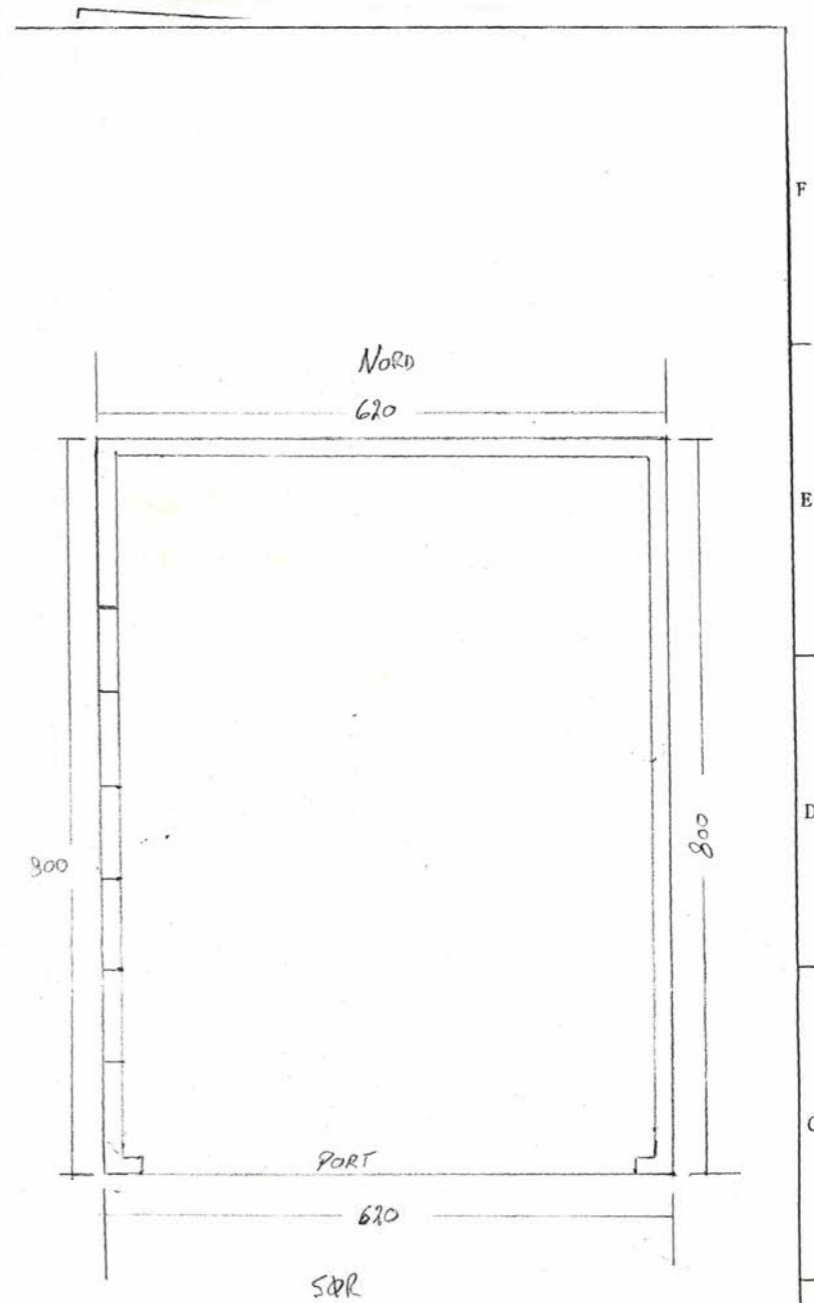
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

TIME KOMMUNE	
Adress-ID	Dok.nr.
04/1417	1
Journpost-ID	Grad
2 0 APR 2011	5
Ans.kode P 29/HIS	Ans.kode S
Adm. enhed	Saksbej.

17



LARS ARVID JOHANSEN M: 1:50  
 SKOGSVEGEN 20 4355 KVERNÅLAND  
 TLF 51485762 MOB 95983276

TIME KOMMUNE	
Adress-ID	Dok.nr.
04/1417	1
Journpost-ID	Grad
2 8 APR 2011	5
Ans.kode P 29/HIS	Ans.kode S
Adm. enhed	Saksbej.

B

C

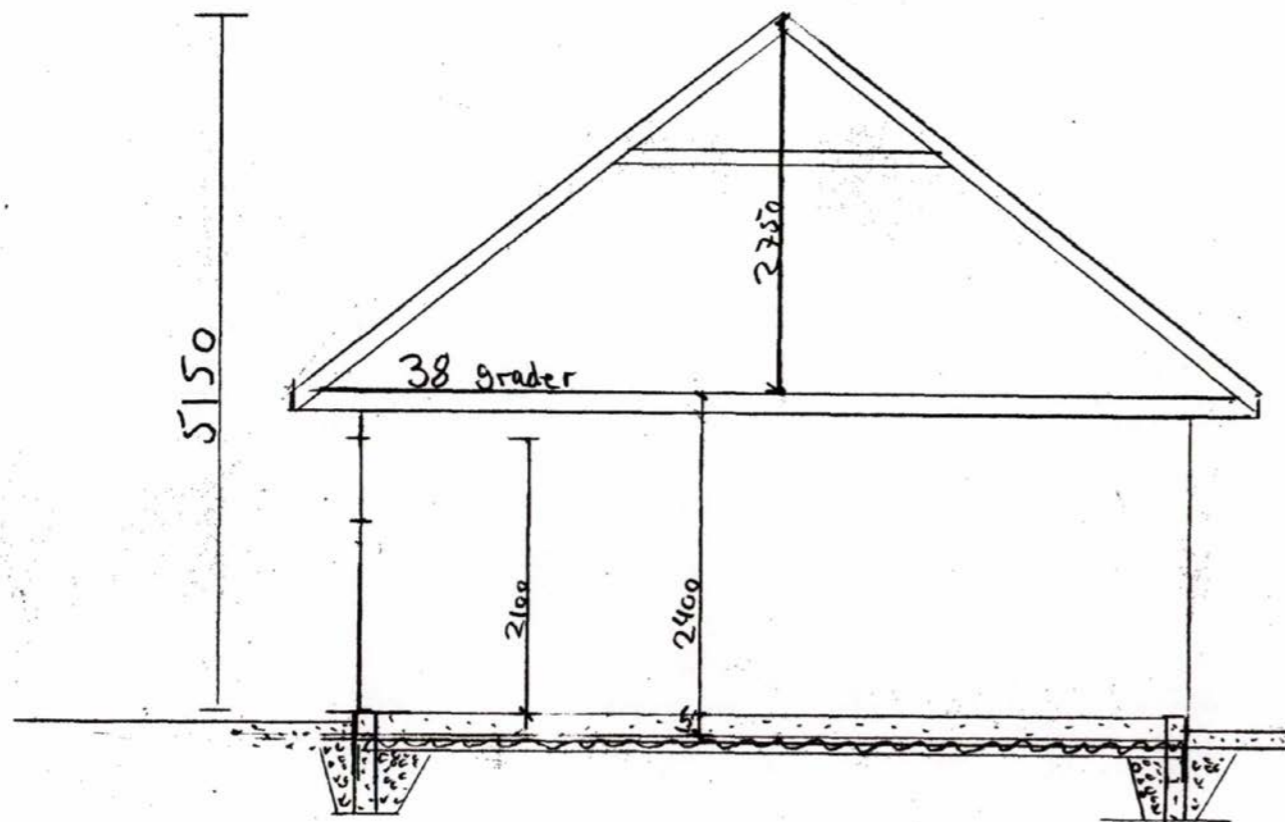
D

E

F

17

TIME KOMMUNE		
Arkivsak-ID	Dok.nr.	
04/1417	2	
13. MAI 2004		
Journalpost-ID	Grad	§
04/7432		
Ark.kode P	Ark.kode S	
19/115	L42	
Adm.enhet	Saksbeh.	
PLFO	ANIERL	



Snitt A-A

E4

Målestokk	1:50	Snittesninger
Lars Arvid Johansen		
4355 Kvernaland		
		16.05.04

TIME BYGNINGSRÅD

Lena Tjessem og Lars A. Johansen  
Skogsvegen 20

4344 KVERNALAND

INNFLYTTINGSLØYVE, JFR. § 99 I PLAN- OG BYGGNINGSLOVA

I høve synfaring den 28.08. 1990 gjev ein med dette løyve til innflytting i nybygget Dykkar på gnr. 29 bnr. 115.

Før ein kan gje ferdigattest, må følgjande arbeid som står att utførast:

1. Innreiing i kjellar.
2. Isolering av kjellaryttervegg.
3. Røykvarslarar og brannsløkkingsutstyr, jfr. kap. 31:4 i BF-87 må vera på plass ved innflytting.
4. Inspeksjonsluke til rom over loft må lagast til.

Attverande arbeid må vera ferdig utført innan 6 mnd. frå dato. Ansvarshavande skal då syta for at bygningskontrollen vert varsla. Ferdigattest kan så verta gjeven.

Fullstendig byggemelding er kommen inn: 14.11.89

Husnummerskilt nr. 20 kan hentast på teknisk etat.

Gjenpart til ansvarshavande: Arne Tjensvoll, Delta Hus A.S  
Strandgate 119 B, 4300 Sandnes

Bryne, den 30.08. 1990.

For bygningsjefen

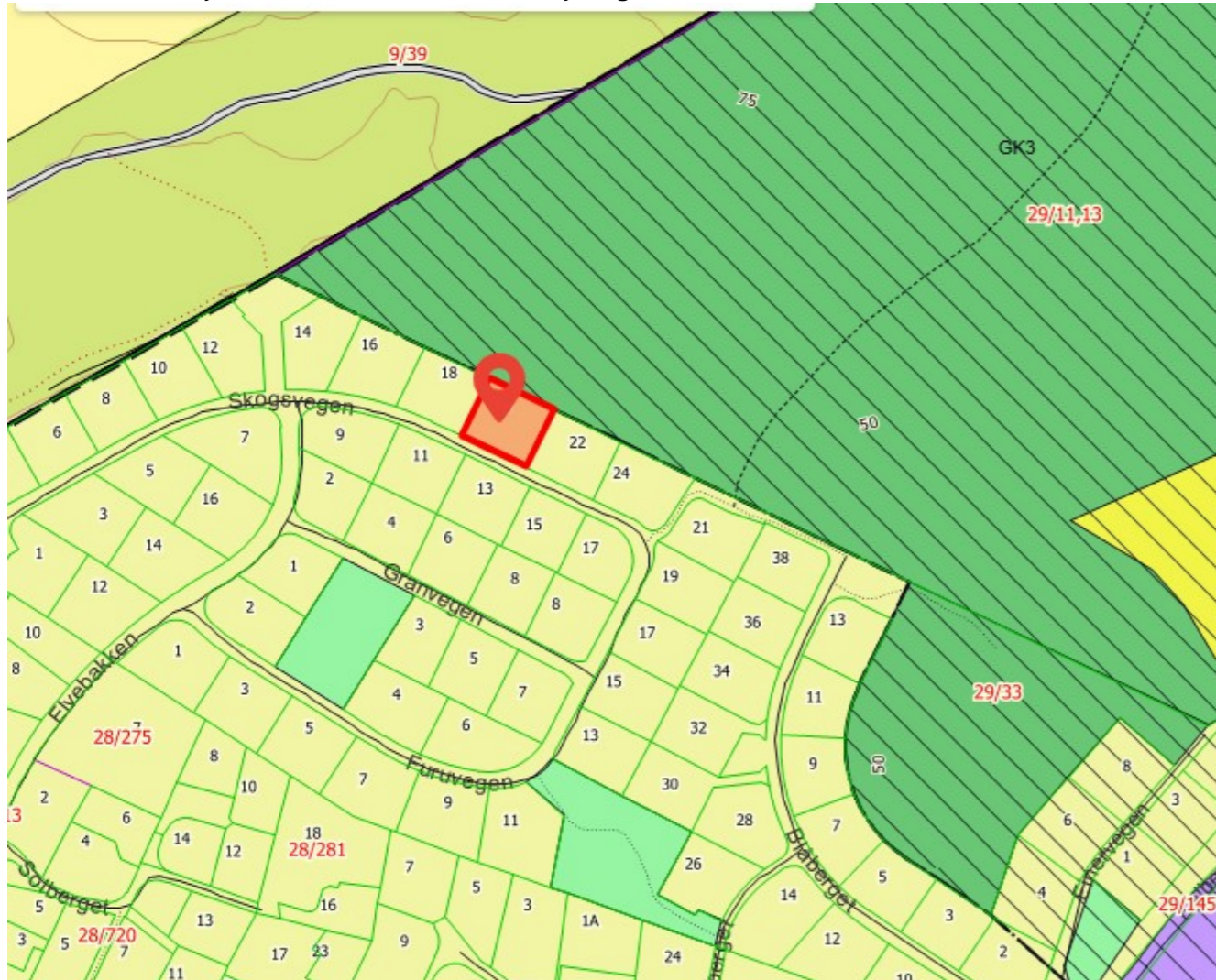
*Torleif Bore*  
Torleif Bore  
- avd.ing.-

## Andreas Rage / Aktiv

**Fra:** Yvonne Van Bentum <Yvonne.van.Bentum@time.kommune.no>  
**Sendt:** mandag 27. januar 2025 09:51  
**Til:** Andreas Rage / Aktiv  
**Emne:** Sv: Vedr. salg av eiendom på Kvernaland som grenser til områdeplan 0548.00

Hei

Tenker at denne eiendom ikke/ i liten grad blir berørt. Arbeidet med områdereguleringen pågår og etter planen skal vi få en første oversendelse denne våren. Områdereguleringen legger kommuneplanen til grunn, og skogsområdet nord/nordøst for denne eiendommen vil opprettholdes. Boligområdet BK1 vil muligens få en noe annerledes avgrensning, men beliggenheten og størrelsen i all hovedsak lik. Nordøst for området GK3 jobbes det med en videre detaljering av området NK1 til kraftkrevende virksomheter.



Hilsen

1

Yvonne van Bentum

rådgiver Plan- og Forvaltningsavdelingen

Time kommune

tlf. 46848305

[Yvonne.van.bentum@time.kommune.no](mailto:Yvonne.van.bentum@time.kommune.no)

 Reserver et tidspunkt for å møte meg

---

**Fra:** Andreas Rage / Aktiv <Andreas.Rage@aktiv.no>  
**Sendt:** fredag 24. januar 2025 14:42  
**Til:** Yvonne Van Bentum <Yvonne.van.Bentum@time.kommune.no>  
**Emne:** Vedr. salg av eiendom på Kvernaland som grenser til områdeplan 0548.00

**Advarsel:** Avsenderen er utenfra organisasjonen. Vær trygg på innholdet før du trykker på linker eller åpner vedlegg. Er du i tvil tar du kontakt med IKT - HelpDesk.

Hei.

Vi skal selge en eiendom i Skogsvegen på Kvernaland.

I meglerpakken (opplysninger fra kommunen) som vi har bestilt og mottatt gis det informasjon «Eigedomen grenser til plan under arbeid på nordsiden, områdeplan 0548.00» kan du si noe mer om planen og hvordan den eventuelt kan påvirke eiendommen i Skogsvegen 20 (Gnr:29 Bnr:115)?

Vi trenger noe mer forklaring om hva planen omfatter og hvordan en ev. utbygging kan påvirke eiendommen i fremtiden nå når den skal selges.

Jeg håper du kan hjelpe meg med noe mer informasjon slik at interessenter blir korrekt informert.

Med ønske om en god helg

Vennlig hilsen,

**Andreas Rage**  
Eiendomsmegler MNEF

(+47) 93 49 41 15 | [www.aktiv.no](http://www.aktiv.no) |

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS  
Jernbanegata 5  
4340 BRYNE

**aktiv.**

2

# Nabolagsprofil

Skogsvegen 20 - Nabolaget Kalberg - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Elvebakken Linje 22, 53	5 min	0.4 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	27 min	2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	25 min	25.5 km
Stavanger Sola	26 min	

## Skoler

Frøyland skule (1-7 kl.) 356 elever, 24 klasser	23 min	1.7 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 171 elever, 14 klasser	5 min	2.5 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min	4.7 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	14 min	10.1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

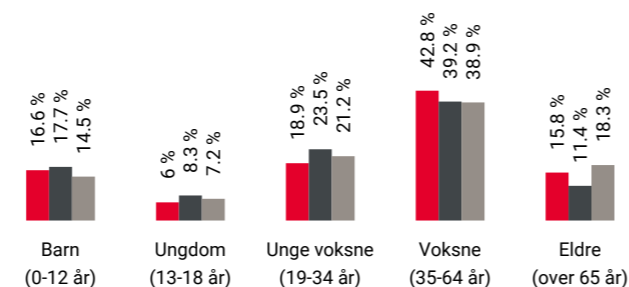
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 77/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kalberg	518	213
Kvernaland	8 135	3 292
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Ådalen barnehage (1-5 år) 63 barn	11 min	0.8 km
Kvernaland barnehage (1-5 år) 106 barn	21 min	1.5 km
Orstad naturbarnehage (1-5 år) 65 barn	23 min	1.7 km

## Dagligvare

Coop Extra Kvernaland Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13 min	1 km
Kiwi Kvernaland PostNord	15 min	1.1 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



## Støynivået

Lite støynivå 94/100



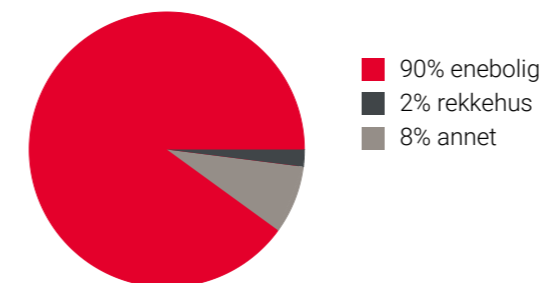
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

Kalbergskogen ballbinge Ballspill	4 min	0.3 km
Frøyland stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	11 min	0.9 km
Jæren SportMed	5 min	
Synergi Treningssenter	11 min	

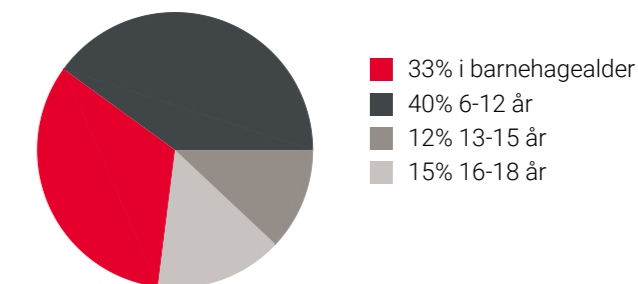
## Boligmasse



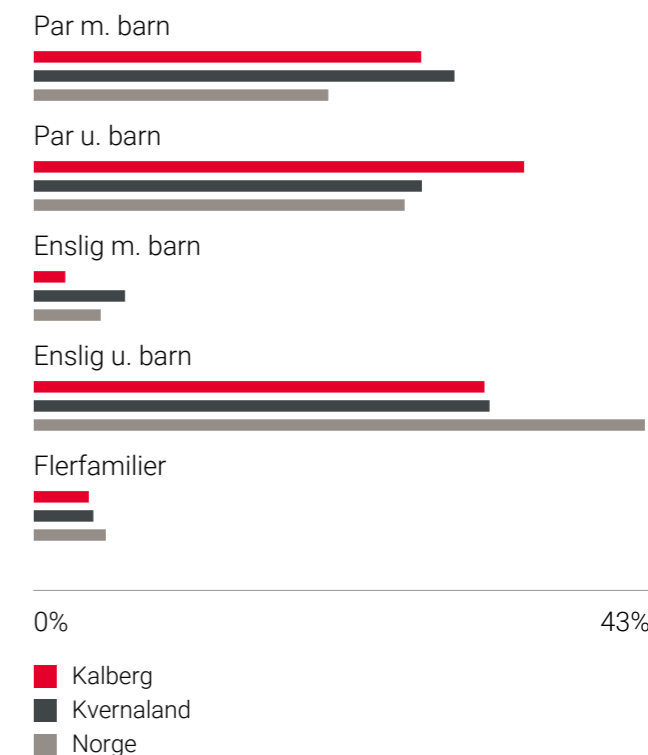
## Varer/Tjenester

Europris Øksnevad	21 min
Apotek 1 Kvernaland	14 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

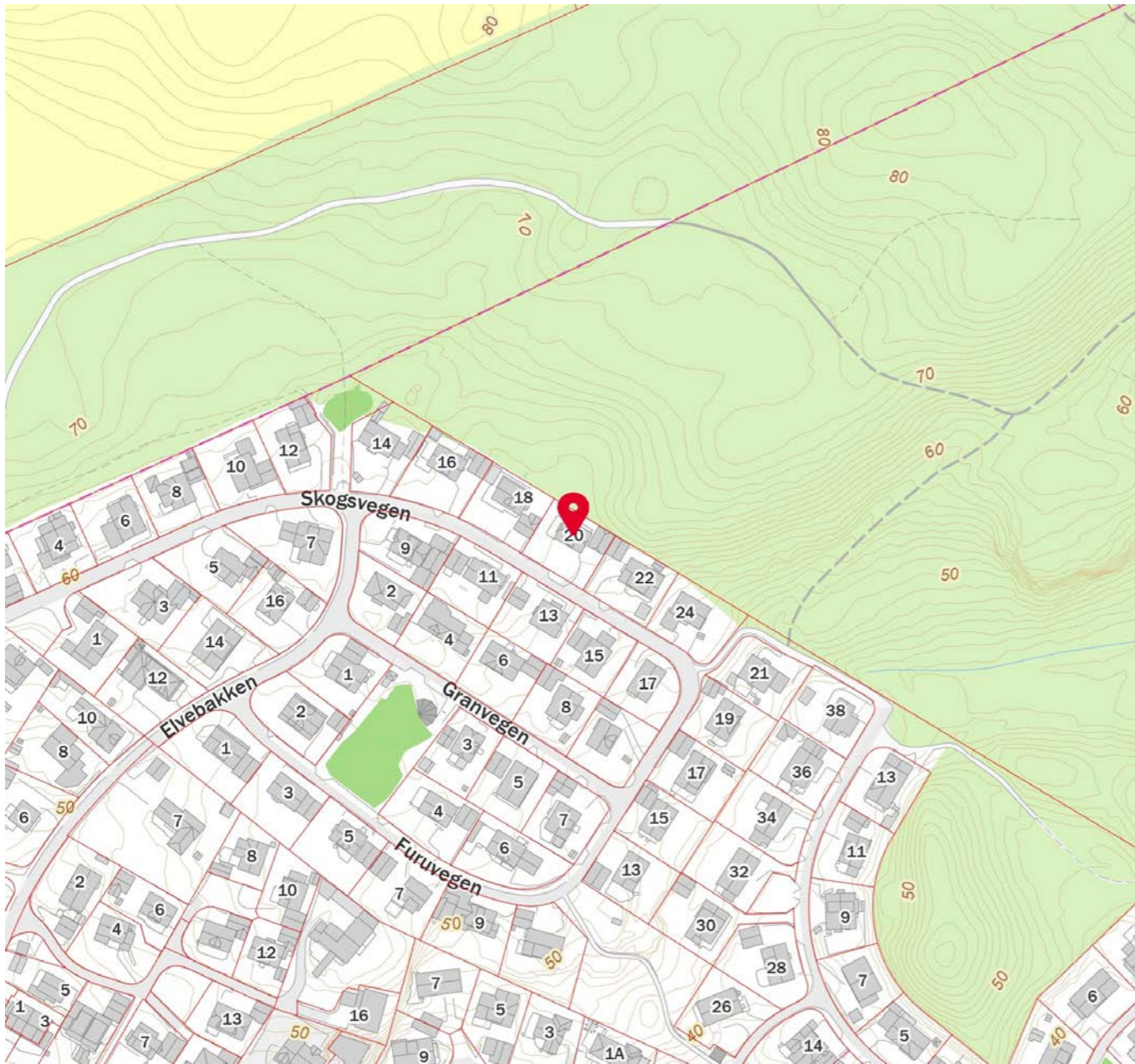


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	50%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 eignedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.

# Midgardsormen ved Frøylandsvatnet

Fott turveg langs Frøylandsvatnet med Midgardsormen som midtpunkt.

**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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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



# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- 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.

- 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

- Husk at også 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Skogsvegen 20  
4355 KVERNALAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Jæren  
**Saksbehandler:** Andreas Rage

**Telefon:** 934 94 115  
**E-post:** andreas.rage@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 videreformidlet 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 salgssoppgave 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: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre