

An aerial photograph of a two-story yellow house with a red tiled roof. The house features a large wooden deck on the ground floor with outdoor furniture, including a sofa, armchairs, and a fire pit. A balcony with a wooden railing is on the second floor. The house is surrounded by other residential buildings in a suburban setting.

aktiv.

Knatten 1A, 4355 KVERNALAND

**Romslig og innholdsrik enebolig -
Dobbel garasje - Flere bad -
Familievennlig beliggenhet**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Daniel Mossige

Mobil 406 12 548
E-post daniel.mossige@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren
Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 390 000,-
Omkostn.: Kr 161 140,-
Total ink omk.: Kr 6 551 140,-
Selger: Trond Bertelsen
Marianne Bertelsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1993
BRA-i/BRA Total 242/260 kvm
Tomtstr.: 491.5 kvm
Soverom: 4 (3 godkjent)
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 12
Oppdragsnr.: 1403260052

Innholdsrik familiebolig med dobbel garasje og gode oppholdsrom

Velkommen til Knatten 1A!

En romslig og innholdsrik enebolig med familievennlig beliggenhet på Kvernaland. Boligen har en praktisk planløsning med gode oppholdsrom, flere bad og fleksible bruksmuligheter over flere plan

Kort fortalt:

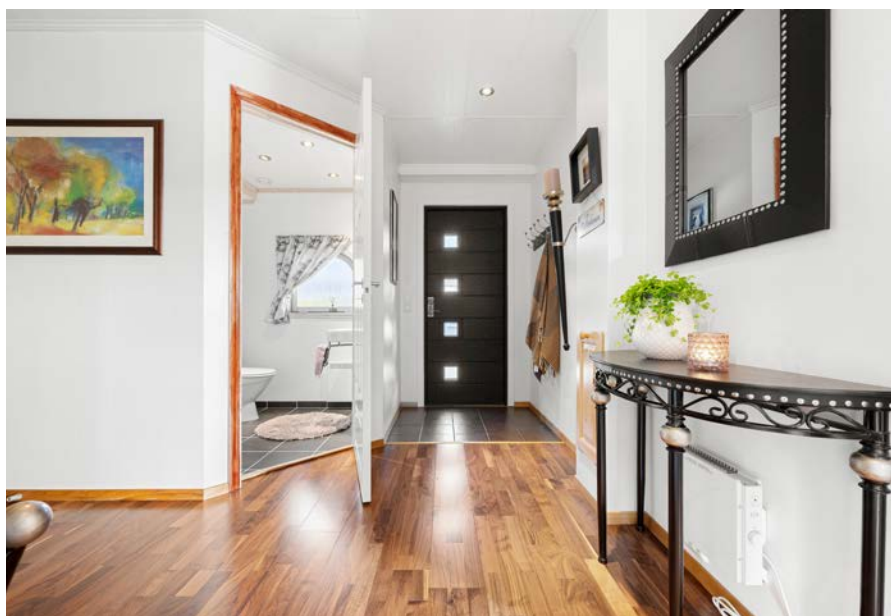
- Innholdsrik enebolig med BRA ca. 260 m²
- Romslige stuer og gode oppholdsrom
- Kjøkken oppgradert i 2020
- Bad i 2. etasje totalrenovert i 2020
- Flere bad og to vaskerom
- Balansert ventilasjon og varmepumpe
- Integrert dobbel garasje -
Utvendig bod/sykkelbod
- Asfaltert gårdsrom med gode parkeringsmuligheter i

nnhold

Kjeller: Entré/stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom, gang og trapperom (ikke godkjent til varig opphold).

1. etg: Entré, bi-inngang, bad, stue og kjøkken.

2. etg: Gang, 3 soverom, bad og loftstue



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	20
Egenerklæring	57
Energiattest	64
Nabolagsprofil	69
Andre vedlegg	72
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 242 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA totalt: 260 kvm

TBA: 73 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 43 kvm Entre/stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom, gang, trapperom (ikke godkjent til varig opphold)

1. etasje

BRA-i: 108 kvm Entré/gang, bi-inngang, bad, stue/spisestue, kjøkken

BRA-e: 18 kvm Utvendig bod/vedskjul

2. etasje

BRA-i: 91 kvm Gang, 3 soverom, bad og loftstue

TBA fordelt på etasje

Kjeller

17 kvm

1. etasje

48 kvm

2. etasje

8 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

491.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt som er pent opparbeidet med platting i flere soner og romslig gårdsrom

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og svært barnevennlig område på Kvernaland.

Området byr på naturskjønne omgivelser med kort avstand til flotte turområder rundt Stemmen, Frøylandsparken og Frøylandsvannet. Den nye gang- og sykkelbruen Midgardsormen gir enkel adkomst videre til Njåskogen. Dette er et populært område for både tur og trening, med et variert tilbud av turløyper i ulike lengder, lysløyper og grusveier tilpasset de fleste.

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

Kvernaland sentrum tilbyr blant annet dagligvarehandel hos Kiwi og Coop Extra, apotek, frisør og legesenter. Frøyland og Orstad kyrkje ligger også i nærheten og har et aktivt tilbud for barn, ungdom og voksne, samt et rikt konserttilbud.

For den aktive er det et bredt utvalg av sport- og fritidstilbud i gangavstand til idrettsanleggene på både Frøyland og Orstad, bla.fotball, håndball, innebandy, samt mulighet for BMX-sykling.

Området har gode skole- og barnehagetilbud med kort gangavstand til blant annet Kvernaland barnehage, Frøyland barnehage, Frøyland skule og Frøyland ungdomsskule.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse. Eneboligen er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, rekkehus, tomannsboliger og leiligheter.

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er i hovedsak tilbygget/ombygget i 1993. Opprinnelig bebyggelse er registrert fra 1927, men kun mindre deler av denne konstruksjonen antas å være bevart.

Grunnmur i betong. Yttervegger i isolert bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med liggende trekledning. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp i lakkert aluminium.

Vinduer i malte trekarmner og PVC med 2- og 3-lags glass med varierende alder, hovedsakelig fra perioden 2014–2024. Vinduer i loftstue er skiftet i 2026. Ytterdører i malt tre med varierende alder.

Balkong og terrasser i trekonstruksjon, deler med flislagt dekke. Elementpipe med teglstein over tak og ildsted montert i 2011.

Innvendig er det gulv med parkett og laminat, vegger med malte plater samt himlinger med malte plater og trepanel.

Boligen har krypkjeller under deler av bygget. Garasje er innlemmet i boligen og oppført med støpt plate på mark.

Vannledninger i kobber og plast (rør-i-rør) med varierende alder. Avløpsrør i plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Oppvarming med varmepumpe, elektriske varmekabler i enkelte rom samt ildsted.

Varmtvannstank på ca. 200 liter. Drenering med varierende alder, deler oppgradert på sør/østre side i forbindelse med terrengarbeider og fuktsikring av grunnmur

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser at boligen er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert i eiertiden. Badet i 2. etasje ble totalrenovert i 2020 av fagfolk med ny sluk, membran, fliser, vegghengt toalett og dusjløsning. Det foreligger dokumentasjon på arbeidene.

Det er i tillegg utført flere oppgraderinger, blant annet ny varmepumpe i 2018, nytt ildsted med flislagt pipe i 2011, nye garasjeportar i 2020 og utskifting av ett Velux-vindu i 2024. Det er lagt rør-i-rør-system til kjeller i forbindelse med etablering av bad/wc og kjøkken, samt nye elektriske kurser, eget sikringsskap i garasje og elbillader.

Deler av grunnmuren mot sør/vest er drenert og isolert i forbindelse med arbeider i 2014, og det er ikke registrert fukt ved målinger i ettertid.

Selger opplyser at det er registrert en mindre setning ved kjellertrapp, men kjenner ellers ikke til skader, fuktproblematikk eller feil ved konstruksjon, tak, fasader eller tekniske installasjoner.

Kjelleren er innredet og tilrettelagt med riktig takhøyde og rømningsveier for mulig hybel, men denne er ikke søkt godkjent for utleie. Det er også oppført bod/sykkelbod som er godkjent av kommunen.

Det er gjennomført radonmåling med lave verdier. Selger opplyser at det ikke foreligger kjente konflikter, pålegg eller endringer i reguleringsforhold. Eiendommen er under deling, og det vil bli tinglyst nødvendige rettigheter for adkomst og tilkomst til tekniske

installasjoner.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Innhold

Velkommen til Knatten 1A!

En romslig og innholdsrik familiebolig med attraktiv beliggenhet på Kvernaland. Boligen har en svært god planløsning med store stuer både i hovedetasjen og underetasjen, noe som gir rikelig med plass til både hverdag og sosiale sammenkomster. Den gode rominndelingen gir fleksible bruksmuligheter for en familie i alle livsfaser, og boligen oppleves som både luftig og funksjonell.

Stuen er boligens naturlige samlingspunkt med god plass til både sofagruppe og spisebord. Ildstedet gir en lun og hyggelig atmosfære på kjøligere dager. Fra oppholdsrommene er det enkel adkomst til uteområdet med terrasse og platting i sør/vest-vendt retning, hvor gode solforhold gir perfekte rammer for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet i hovedetasjen har en praktisk utforming med god skap- og benkeplass. Innredningen ble montert i 2014 og fornyet i 2020, og fremstår med et tidløst uttrykk og gode arbeidsflater. I tillegg har boligen kjøkken i kjelleretasjen, noe som gir ekstra fleksibilitet i hverdagen.

Boligen har flere bad og to vaskerom. Badet i 2. etasje ble totalrenovert i 2020 med dokumenterte arbeider og fremstår som moderne med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Soverommene er fordelt over flere plan og har gode størrelser med fleksible bruksmuligheter til barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Loftstuen gir en ekstra oppholdsone som er perfekt som TV-stue eller ungdomsavdeling.

Kjelleretasjen inneholder blant annet bad, vaskerom, kjøkken og flere disponible rom som i dag er innredet og gir gode muligheter for lagring, hobbyrom eller annen bruk etter behov. Rommene er ikke godkjent til varig opphold. Dersom det ønskes å få kjelleren godkjent til varig opphold, må det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel hos kommunen.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, varmepumpe og elektriske varmekabler i utvalgte rom. Store deler av vinduene er skiftet i perioden 2014–2024, samt nye vinduer i loftstue i 2026, noe som gir godt lysinnslipp og bidrar til en trivelig romfølelse.

Dobbel garasje er integrert i boligen og har elektriske portåpnere. I tillegg er det oppført egen utvendig bod/sykelbod. Gårdsrommet er asfaltert og gir gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde med et svært godt bomiljø. Her bor man i en gate med en fin kombinasjon av barnefamilier og godt voksne, og naboene beskrives som inkluderende og hyggelige.

Dette er en innholdsrik bolig med gode brukskvaliteter, fleksible løsninger og en familievennlig beliggenhet i et attraktivt område.

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport som gir en teknisk gjennomgang av boligen og redegjør for avvik, risikoforhold og eventuelle anbefalte tiltak. Kjøper oppfordres særlig til å sette seg inn i forhold som er gitt TG3 (store eller alvorlige avvik), TG2 (avvik som kan kreve tiltak) samt TG IU (ikke undersøkt). Rapporten må leses i sin helhet sammen med selgers egenerklæring før bud inngis.

Forhold hvor det er gitt TG3:

- Våtrom – Bad 1. etasje:

Badet er delvis oppgradert i 2012, men deler av konstruksjonen er fra før 1997 og har nådd forventet levetid. Det er registrert motfall på gulv utenfor dusjsone, lavt oppbrett av membran ved røroppstikk til toalett og vannansamling ved bruk av dusj. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, og det er risiko for fuktskader ved normal bruk. Det er også treg oppfylning av sistene. Badet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat kr 20 000 – 100 000.

- Våtrom – Vaskerom i kjeller:

Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet og ventilasjon. Det er ikke synlig membran i sluk og det er registrert riss/sprekker i flislagt gulv. Hulltaking viser forhøyet fuktverdi i konstruksjonen. Oppgradering må påregnes. Kostnadsestimat kr 20 000 – 100 000.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig – Taktekking

Utvendig – Nedløp og beslag (snøfangere mangler)

Utvendig – Veggkonstruksjon (manglende lufting, liten avstand til terreng, mangelfull musetetting mv.)

Utvendig – Takkonstruksjon/loft (manglende vindtetting av isolasjon)

Utvendig – Vinduer (overflateslitasje og kondensproblematikk)

Utvendig – Dører (justeringsbehov og manglende tetting ved eldre kjellerdør)

Utvendig – Balkonger/terrasser (retningsavvik og bom i fliser)

Innvendig – Overflater (lokale ujevnheter og bom i enkelte fliser)

Innvendig – Rom under terreng (feil oppbygging med dampsperre mot grunnmur)

Innvendig – Kryp kjeller (mangelfull ventilering – bør holdes under oppsikt)

Tekniske installasjoner – Vannledninger (høy alder og registrert trykkfall)

Tekniske installasjoner – Avløpsrør (høy alder)

Tekniske installasjoner – Ventilasjon (anlegg fra byggeår med behov for fremtidig oppgradering)

Tekniske installasjoner – Varmtvannstank (over 20 år)

Tomteforhold – Fuktsikring og drenering (deler fra 1993 – passert halv levetid)

Tomteforhold – Grunnmur og fundamenter (sprekker og saltutslag)

Tomteforhold – Terrengforhold (stedvis fall mot grunnmur)

Våtrom – Bad 2. etasje (avvik i fallforhold og manglende inspeksjonsmulighet til sluk under badekar)

Våtrom – Bad i kjeller (manglende dokumentasjon, avvik i fall og fuktpåvirkning i tilliggende konstruksjoner)

Det er i tillegg registrert enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, blant annet manglende håndløpere, for lave rekkverkshøyder og for stor avstand mellom spiler i trapper sett opp mot dagens krav.

Se supplerende tekst og detaljer i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko for forhold som fremkommer av salgsoppgaven.

Hvitevarer

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

Parkering

Dobbel garasje og på asfaltert gårdsrom

Diverse

Det er utført el-kontroll av boligen i henhold til NEK 405-2 den 20.02.2026.

Kontrollrapporten konkluderer med at det elektriske anlegget er i god stand, og det ble ikke registrert avvik. Kontroll og termografering av sikringsskap og installasjoner viser normale forhold uten tegn til varmgang eller feil. Rapporten ligger som vedlegg.

Eiendommen har svært gode solforhold, med sol på fremsiden fra ca. kl. 10:00 og videre gjennom dagen til solen går ned.

Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om opprinnelig byggeår for boligen, og det finnes ikke byggemeldinger eller originale bygningstegninger for den eldste delen. Kommunen opplyser at boligen antas å være oppført før bygningsloven av 1965, da det ble innført landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg. Tilbygg er byggemeldt og tegninger for disse foreligger.

I tilstandsrapporten er boligen opplyst å være i hovedsak tilbygget/ombygget i 1993 og det er denne bygningsmassen dagens bolig i all hovedsak består av.

Integrerte hvitevare, kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger handelen. Vaskemaskin og tørketrommel er av nyere dato og kan overtas etter nærmere avtale, sammen med øvrig møblement, dersom dette er ønskelig. TV som er veggmontert kan også medfølge. Dersom denne tas ned vil det være synlige merker i veggen etter feste.

Boligen har i dag TV- og internettleveranse fra Lyse til en månedlig kostnad på kr 899. Det er i tillegg lagt opp for Jæren Kabelnett frem til garasjen, slik at ny eier kan velge mellom to leverandører.

Boligen ble utvendig malt i 2025. Én vegg mot nabo (1B) gjenstår.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med varmepumpe, ildsted og elektriske varmekabler i utvalgte rom. For øvrig elektrisk oppvarming.

Selgers totale strømforbruk for 2025 var ca. 13 956 kWh. Det gjøres oppmerksom på at lading av elbil inngår i dette forbruket, og at boligens øvrige strømforbruk derfor vil være lavere. Selger har avtale om Norgespris på strøm som medfølger boligen ut 2026.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 390 000

Omkostninger kjøper

6 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

159 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

161 140 (Omkostninger totalt)

178 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

180 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 551 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 568 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 570 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 085 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet er fordelt på to terminar. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiing. Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025, totalt kr.22 169,- Fellesfaktura Knatten 1A og 1B. Avgift for 1.termin 2025 på kr 12 573,- Fellesfaktura Knatten 1A og 1B. Avgift for 2.termin 2025 på kr 9 596,- Fellesfaktura Knatten 1A og 1B.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 671 117 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 684 467 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 12 i Time kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1121/29/12:

19.10.1971 - Dokumentnr: 5866 - Bestemmelse om veg
GRUNNAVSTÅELSE

12.02.2026 - Dokumentnr: 167738 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Org.nr: 834 001 942

Elektronisk innsendt

12.05.1931 - Dokumentnr: 900020 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 29 BNR 9
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

02.09.1947 - Dokumentnr: 4099 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1121 Gnr:29 Bnr:19

12.06.1954 - Dokumentnr: 2011 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1121 Gnr:29 Bnr:23

01.02.1973 - Dokumentnr: 671 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1121 Gnr:29 Bnr:27

28.11.2005 - Dokumentnr: 182221 - Grensejustering
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
Gjelder denne registerenheten med flere

Knatten 1A og 1B var opprinnelig én eiendom, men ble i mars 2026 fradelt til to separate eiendommer. Eiendommen Knatten 1B vil få tinglyst veirett over Knatten 1A. Selger av denne eiendommen vil flytte inn i boligen i Knatten 1B

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 07.06.1994. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:

Utvendig:

- Takvannsledning må kobles til
- Det må støpes/monteres trapp ved hovedinngang
- Det må monteres rekkverk på balkong 2. etasje
- Det må monteres rekkverk på kjellervange
- Kjellervindu og dør må tettes/pusses i
- Kjellermur må pusses
- Terenget må fylles opp og planeres ut

Utvendig:

- Kjelleryttervegger må tilleggsisoleres
- Det må monteres trappetrinn i sluse mellom garasje og bolighus
- Det må monteres håndrekk på vegg i trapp mellom 1. og 2. etasje

- Det må monteres rekkverk og håndrekk på vegg i kjellertrapp
 - Røykvarslere må monteres
- Det gjenstående arbeid opplyses i tillatelsen må være ferdig utført innen 6 mnd. fra 07.06.1994.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Rom i kjeller er i dag innredet som entré/stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom og gang. På tegninger godkjent av kommunen er det ikke angitt rombenevnelse for disse arealene, og det fremkommer heller ikke vinduer. Arealene fremstår derfor som godkjent som sekundærrom (uinredede), selv om det i dag er satt inn vinduer ved kjøkken, stue, vaskerom og soverom i kjeller. Dersom det ønskes å få kjelleren godkjent til varig opphold, må det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel hos kommunen. Eventuelt ansvar, risiko og kostnader knyttet til dette tilfaller ny eier.
- Rom over garasje er innredet som loftstue. Det foreligger ikke godkjente tegninger for dette rommet, og det legges derfor til grunn at rommet ikke er byggemeldt eller godkjent til varig opphold.

Øvrige rom i 2. etasje har ikke rombenevnelse på godkjente tegninger. Rommene brukes i dag som gang, soverom og bad, som er en vanlig rominndeling for denne type boliger.

For utvendig bod/sykkelparkering foreligger det ferdigattest og godkjente tegninger datert 05.04.2018

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan - Plan 0040.01 Reguleringsplan for området Bergenervegen O.G. Kvernelands veg Åslandsbekken - Bustad, veg, frioråde. 22.03.1972

Kommuneplan - Time kommune – Trygg og framtidssretta. Periode: 2018 - 2030

Adgang til utleie

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 790 Interiørveiledning/styling

4 700 Kommunale opplysninger

28 900 Markedspakke
7 900 Oppgjørsvederlag
1 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
9 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
1 160 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 119 150

Ansvarlig megler

Daniel Mossige
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
daniel.mossige@aktiv.no
Tlf: 406 12 548

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

06.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Knatten 1A , 4355 KVERNALAND



TIME kommune



gnr. 29, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m² BRA-i: 242 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 13152-1178

Referansenummer: TU1908

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

NITO

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

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

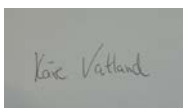
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

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.

Rapportansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig i hovedsakelig fra ved tilbygg/ombygging i 1993.
Iht. Norges eiendommer ble bolig oppført i 1927. Kun deler av boligen kjeller konstruksjon synes å være gjenstående.

Påviste tilstands anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje
Boligen er jevnlig oppgradert innvendig og utvendig gjennom årene.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er kun observert fra bakkenivå og takvindu, og det foreligger ingen sikker vurdering av taktingens faktiske tilstand. Alderslitasje må likevel påregnes.
Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.
Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det ble ved befaring ikke observert luftespalter på loftet eller i panelt takutstikk fra bakkenivå.
Eier opplyser at utluftingen av takkonstruksjonen er kontrollert av tømmer og vurdert som tilfredsstillende ivaretatt. For nærmere opplysninger henvises det til eier.

Takrenner og nedløp av lakkert aluminium, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i aluminium er 30 - 50 år.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
Ukjent om eiendommen har separatsystem.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
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.

Bygningen har malte trevinduer/pvc med 2/3-lags glass, varierende alder, hovedsakelig skiftet i 2014/2024.
Vinduer i loftstue nord/vest skiftet feb. 2026.
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.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, hovedsakelig skiftet i 2011/2024.
Bod dør, balkong, terrasse og dør bi-gang er oppmalt i senere tid.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Balkong i tre, terrasse platting i tre/flis, varierende alder.

Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.
Elementpipe med teglstein avslutning over tak.
-Ildsted montert i 2011.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Eier opplyser at innvendig overflater har ble blitt renoveret stedvis.
Senest soverom 2. etasje mellom 2022-2024.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Rom under terreng
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Mangelfull ventilering/luftutveksling i ringmur på befaringsdagen.
Eier har i ettertid opprettet ventil i vegg til vaskerom, samt åpnet ventil i vindu. Ukjent om dette skapet tilstrekkelig luftutveksling. Bør holdes under oppsikt.
Mangelfull ventilering gir økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling i konstruksjoner. Forholdene kan også øke risikoen for skadedyr (som mus og insekter), da fuktige og lite tilgjengelige krypkjeller gir gode levevilkår.
Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.
Det er synlig bruk av diffusjonsplast i gulv ved inspeksjonsluke.

Bi-inngang
Rom tilfredsstillende ikke krav til våtrom.
Flis på gulv, mdf plater, våtomsplater, malte strier.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, benk, sentralstøvsuger.

Garasje er innlemmet i boligen.
Plate/ringmur er utført i stedsstøpt betong.
Yttervegger og himling er kledd med malte plater.
Garasjen har to porter i aluminium med elektriske portåpnere.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Eier opplyser at våtrom ble totalrenovert i 2020, arbeid ble utført av Vigedal og Ueland, det er opplyst at det er lagt duk rundt og at dette er dokumentert. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 52.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med servant, vegg montert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Bad 1. etasje

Flis på gulv, sokkel flis og malt tapet på vegg, med belegg på vegg i dusjnisen.

Utstyr: Dusjnise, toalett, servant.

Mekanisk avtrekk tilfredstillende.

Rommet har elektriske varmekabler.

Eier opplyser at deler av bad ble oppgradert med flis på eksisterende belegg i 2012.

Deler av rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Ca 72 mm fall fra topp sluk til topp dørterskel.

Ca 48 mm fall fra topp sluk til gulv ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Bad kjeller

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at bad i kjeller ble oppført i 2014.

Vegg og tak har belegg.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 14. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 49.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

Vaskerom kjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eldre våtrom i kjeller opplyst oppgradert i overflater i 2014.

Flis på gulv, panel lettvegg, malt grunnmur.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.

Naturlig avtrekk.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etasje

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Kjøkkenet opplyst montert i 2014, fornyet i 2020.

Merknad:

-Mindre ujevnheter i skjøt benkeplate.

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 watguard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjeller

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, og benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, platetopp og stekeovn.

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 watguard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Eier opplyser at røropplegg hovedsakelig er fra byggeåret, men at det har blitt foretatt oppgraderinger i forbindelse med renovering av våtrom/kjøkken, hovedsakelig mellom 2012-2018.

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

Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast.

Eier opplyser at røropplegg hovedsakelig er fra byggeåret, men at det har blitt foretatt oppgraderinger i forbindelse med renovering av våtrom/kjøkken, hovedsakelig mellom 2012-2018.

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

Ledningsnett

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

Boligen har balansert ventilasjon.

Ventilasjonsanlegget er fra 1993 og fungerer tilfredsstillende ved befarig. Det må imidlertid påregnes at anlegget, ut fra alder, er i en fase hvor økt vedlikehold og utskifting av komponenter kan bli aktuelt. Teknisk levetid anses i hovedsak som nådd eller overskredet, og fremtidig oppgradering/fornyelse bør forventes. For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig.

Det er installert varmepumpe.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

El-anlegg med varierende alder.

Eier opplyser at anlegget hovedsakelig er fra byggeåret, men at det stedvis har blitt foretatt oppgraderinger og utvidelse av anlegget mellom 2012-2018. Samsvarserklæringer skal foreligge, konferer med eier.

El-kontroll utført i 2026, ingen avvik registrert. Konferer med eier for nærmere informasjon.

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.

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. 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.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen med varierende alder.

Opplysning gitt av eier:

I forbindelse med skifte av drenering på boligens sør/østre sider, ble terrenget senket, grunnmur isolert og fuktsikret. Nærmere opplysning konferer med eier.

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengets utforming med asfaltert gårdsrom, uteområde bestående

av terrasse/platting.

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

[Gå til side](#)

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Innvendig trapp

Det er registrert manglende håndløper på innvendig trapp.

Spiler i rekkverk ved kjellertrapp har avstand som ikke tilfredsstiller dagens krav, og det mangler håndløper på kjellertrapp.

Utvendig trapp/balkong

Rekkverk på balkong har høyde lavere enn dagens krav, og spikerslag er ikke tilstrekkelig sikret.

Manglende håndløper på kjellertrapp

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

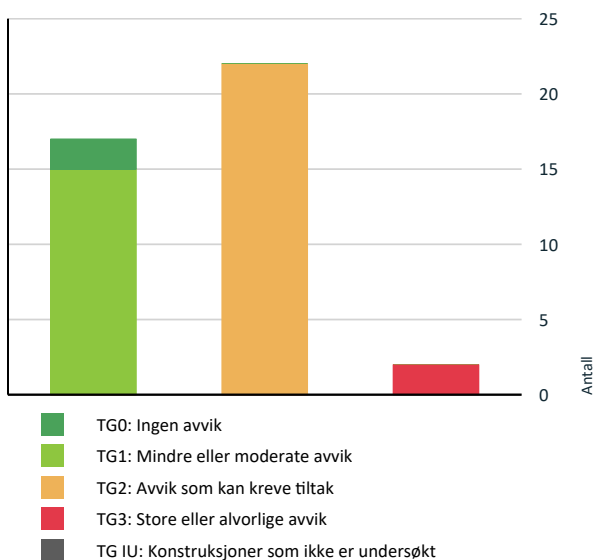
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Godkjente plantegning ikke fremvist.

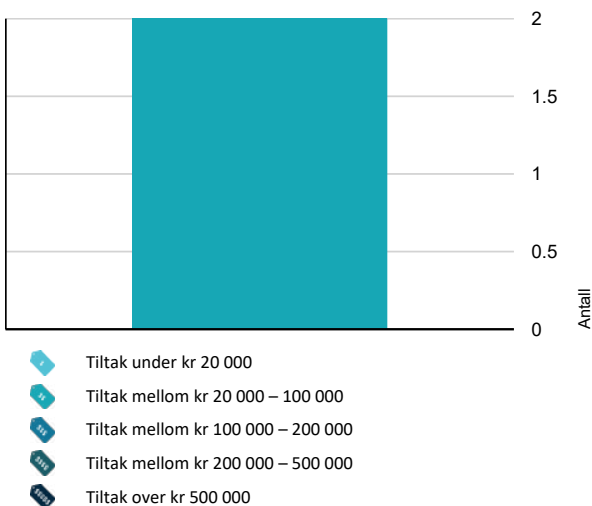
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller 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.

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.

Interessant bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sokkel til dusjnise er tilnærmet på høyde med dørterskel. Det er registrert motfall på gulv utenfor dusjnisen.

Det er treg oppfylling av sisternen, trolig som følge av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventil anbefales.

Ved bruk av dusj registreres noe vannansamling langs vegg i dusjnisen.

Lav oppbrett av membran omliggende røroppstikk toalett. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen ved lekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke synlig benyttet membran i sluk.
Ift. alder er sannsynligvis benyttet primer på vegg
overflater bak flis, dette tilfredsstiller ikke dagens
krav til tetthet.
Naturlig ventilering tilfredsstiller dagens krav til
luftutveksling.
Det registreres riss/sprekke i flislagt gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på undertak.

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på renner/nedløp/beslag.
Snøfangere ikke montert ved takfot.

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning
mot grunnmur.
Det er påvist andre avvik:
Utvendig kledning fra byggeåret.
Merknader:
-Det registreres stedvis tørkesprekker i kledning, da
spesielt sider som er mye utsatt for sol og fuktighet.
-Stedvis manglende ventilering/luftespalte mot mur.
-Det mangler drems-/luftespalte over vannbord, noe
som kan gi økt fuktpåvirkning på kledning og
underliggende konstruksjon. Bord ved kjellerentre er
montert utenpå kledning.
-Musetetting er ikke synlig ved kjellerinngang, samt
synlig musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig
avsluttet mot vegg.
Det er enkelte steder noe liten avstand mellom
kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på
treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
Anbefalt avstand er 15 cm.

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Isolasjonen i bjelkelaget mot kaldt loft er ikke
vindtettet på oversiden.

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Vinduer med varierende alder, nedbrytning i enkelte
overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette
skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller
lukke.
Det er påvist andre avvik:
Ytterdører med varierende alder, i normal stand iht.
alder.
Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er
mye utsatt for sol og fuktighet.
Enkelte dører behøver mindre justeringer.
Manglende tetting omliggende eldre kjellerdør.
Avskalling i hjørne til dør- bi-inngang.

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under
balkonger** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Noe retnings avvik på flislagt platting, stedvis "bom"

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Lokal ujevnhet i himling i stue. Eier opplyser at
lettvegg har blitt fjernet, og drager lagt inn i
forbindelse med renovering.
Det er ikke foretatt ytterligere kontroller eller
nivellering av konstruksjon.
Stedvis "bom"/løse fliser på gulv i bi-inngang 1. etasje.
Registrert "bom" i en flis ved kjøkkeninnredning 1.
etasje.
Sprekk i en flis ved ildsted stue 1. etasje.
Deler av laminatgulv i kjeller er ikke montert i anbefalt
forband, påregnelig med noe gliper i skjøter.

! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
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.

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på innvendige vannledninger.
Det er påvist andre avvik:
Vannrør fra byggeåret har nådd en alder som tilsier at
skader / lekkasjer kan oppstå.
Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det
registrert et mindre trykfall.

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er påvist andre avvik:

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



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert manglende tilluftspalte på en dør 2. etasje, slik at ventileringen av rommet ikke fungerer som tiltenkt.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Deler av drenering fra antatt 1993. Normal levetid for drens-system med drensledninger er ca. 20–60 år. Selv om det ikke er registrert konkrete symptomer på svikt, må alder tas i betraktning og utskifting må påregnes innen overskuelig fremtid.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres riss og sprekker i grunnmuren ved kjellertrapp, innvendig saltutslag på mur. Ukjent om dette skyldes fuktvandring, og eller manglende ventilering av rom.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Stedvis flatt terreng, dette øker fuktbelastning på grunnmur.



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall på gulv utenfor dusjnisen er mindre en referansenivået. Funksjon ivarettatt med oppbrett av membran i dørterskel.



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sluk/avløp under badekar er ikke besiktet. Synlig avløpsrør via himling til underliggende dusjnisen bad 1. etasje.

I følge eier det belegg fra byggeåret.



Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist andre avvik:

Lokalt fall i dusjnisen er mindre en referansenivået, vannansamling langs vegg ved spyling. Lekkasjevann utenfor dusjnisen vil ikke ledes til sluk grunnet høyde på sokkel. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.



Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".



Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist andre avvik:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist andre avvik:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen i vegg mellom bad/vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Innvendig trapp

Det er registrert manglende håndløper på innvendig trapp. Spiler i rekkverk ved kjellertrapp har avstand som ikke tilfredsstiller dagens krav, og det mangler håndløper på kjellertrapp.

Utvendig trapp/balkong

Rekkverk på balkong har høyde lavere enn dagens krav, og spikerslag er ikke tilstrekkelig sikret.
Manglende håndløper på kjellertrapp

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår

1993

Kommentar

Iht. tidligere salgsdokument.

Anvendelse

Iht. Norges eiendommer ble bolig oppført i 1927.
Bolig tilbygget/ombygget i 1993.

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1993	Tilbygg/ombygging	Iht. tegninger.
2018	Utvendig bod/sykkelparking	Iht. ferdigattest.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er kun observert fra bakkenivå og takvindu, og det foreligger ingen sikker vurdering av taktekkens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.

Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adgang for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av lakkert aluminium, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i aluminium er 30 - 50 år.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Ukjent om eiendommen har separatsystem.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Snøfangere ikke montert ved takfot.

Konsekvens/tiltak

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

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Utvendig kledning fra byggeåret.

Merknader:

- Det registreres stedvis tørkesprekker i kledning, da spesielt sider som er mye utsatt for sol og fuktighet.
 - Stedvis manglende ventilering/luftespalte mot mur.
 - Det mangler drems-/luftespalte over vannbord, noe som kan gi økt fuktpåvirkning på kledning og underliggende konstruksjon. Bord ved kjellerentre er montert utenpå kledning.
 - Musetetting er ikke synlig ved kjellerinngang, samt synlig musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig avsluttet mot vegg.
- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Etableres drems- og luftespalte over vannbord for å sikre tilstrekkelig lufting og avrenning fra kledning. Dette innebærer justering eller utskifting av vannbord/klosser samt eventuell saging eller åpning av luftespalte i henhold til anbefalte byggdetaljer.

Montere eller forbedres musetetting. Dette kan utføres ved å tette åpninger med godkjente beslag, stål-/aluminiumsnetting eller egnede fugeprodukter for å hindre inntrenging av smådyr.

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det ble ved befaring ikke observert luftespalter på loftet eller i panelt takutstikk fra bakkenivå.

Eier opplyser at utluftingen av takkonstruksjonen er kontrollert av tømmer og vurdert som tilfredsstillende ivarettatt. For nærmere opplysninger henvises det til eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Isolasjonen i bjelkelaget mot kaldt loft er ikke vindtettet på oversiden.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forholdet vurderes å ha begrenset betydning forutsatt at dampsperre mot oppvarmet side er intakt. Manglende vindtetting kan likevel representere en potensiell risikofaktor ved eventuelle luftlekkasjer.

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer/pvc med 2/3-lags glass, varierende alder, hovedsakelig skiftet i 2014/2024.
Vinduer i loftstue nord/vest skiftet feb. 2026.

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.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer med varierende alder, nedbrytning i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatenedbrytning og kondensrelaterte skader kan over tid redusere vinduenes levetid. Treg funksjon kan føre til økt slitasje og redusert brukskvalitet.
Jevnlig overflatebehandling samt justering/smøring av beslag anbefales.



! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, hovedsakelig skiftet i 2011/2024.
Bod dør, balkong, terrasse og dør bi-gang er oppmalt i senere tid.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Ytterdører med varierende alder, i normal stand iht. alder.
Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Enkelte dører behøver mindre justeringer.
Manglende tetting omliggende eldre kjellerdør.
Avskalling i hjørne til dør- bi-inngang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig overflatebehandling og jevnlig vedlikehold anbefales for å hindre videre nedbrytning.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre, terrasse platting i tre/flis, varierende alder.

Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe retnings avvik på fliselagt platting, stedvis "bom"

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.



Tilstandsrapport

TG 1 Skorstein over tak

Elementpipe med teglstein avslutning over tak.

-Ildsted montert i 2011.

Årstall: 1993

Kilde: Eier



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Eier opplyser at innvendig overflater har ble blitt renovert stedvis. Senest soverom 2. etasje mellom 2022-2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lokal ujevnhet i himling i stue. Eier opplyser at lettvegg har blitt fjernet, og drager lagt inn i forbindelse med renovering.

Det er ikke foretatt ytterligere kontroller eller nivellering av konstruksjon.

Stedvis "bom"/løse fliser på gulv i bi-inngang 1. etasje.

Registrert "bom" i en flis ved kjøkkeninnredning 1. etasje.

Sprekk i en flis ved ildsted stue 1. etasje.

Deler av laminatgulv i kjeller er ikke montert i anbefalt forband, påregnelig med noe gliper i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ujevnheten antas å ha sammenheng med tidligere ombygging og vurderes ikke som unormal ut fra alder og utførelse. Ingen umiddelbare tiltak, men forholdet kan følges med over tid.

Dersom bom-områdene utvider seg, kan fliser etter hvert løsne eller sprekke ved punktbelastning.

Forholdet bør følges opp ved jevnlig kontroll. Dersom fliser løsner eller det registreres misfarging/fuktskade, bør området utbedres av fagkyndig. Ingen umiddelbare tiltak nødvendig dersom flisene ligger fast.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feil oppbygging av utlektet vegg med dampsperre kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og øke risiko for fuktakkumulering og utvikling av fuktskader over tid.

Det anbefales forbedring av ventilasjon og luftutskifting i rommet, herunder etablering av tilstrekkelige luftspalter i dører.

Ved ombygging eller oppgradering av veggkonstruksjonen bør dampsperre fjernes og veggen bygges opp i tråd med anbefalte løsninger for utlektede vegger mot grunnmur.



1 TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Mangelfull ventilering/luftutveksling i ringmur på befaringsdagen.

Eier har i ettertid opprettet ventil i vegg til vaskerom, samt åpnet ventil i vindu. Ukjent om dette skapet tilstrekkelig luftutveksling. Bør holdes under oppsikt.

Mangelfull ventilering gir økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling i konstruksjoner. Forholdene kan også øke risikoen for skadedyr (som mus og insekter), da fuktige og lite tilgjengelige krypkjeller gir gode levevilkår.

Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Det er synlig bruk av diffusjonsplast i gulv ved inspeksjonsluke.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre innvendige forhold

Bi-inngang

Rom tilfredsstillende ikke krav til våtrom.

Flis på gulv, mdf plater, våtomsplater, malte strier.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, benk, sentralstøvsuger.



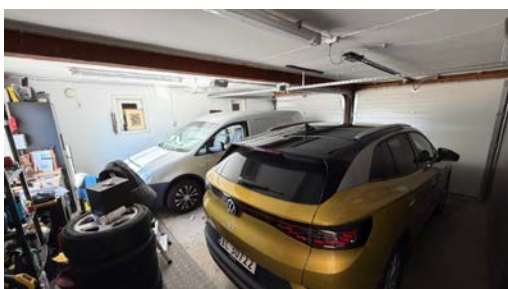
TG 1 Garasje

Garasje er innlemmet i boligen.

Plate/ringmur er utført i stedstøpt betong.

Yttervegger og himling er kledd med malte plater.

Garasjen har to porter i aluminium med elektriske portåpnere.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

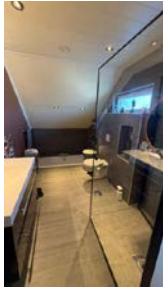
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Tilstandsrapport

Eier opplyser at våtrom ble totalrenovert i 2020, arbeid ble utført av Vigedal og Ueland, det er opplyst at det er lagt duk rundt og at dette er dokumentert. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 52.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall på gulv utenfor dusjnisen er mindre en referansenivået. Funksjon ivaretatt med oppbrett av membran i dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Funksjon ivaretatt med oppbrett av membran i dørterskel.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sluk/avløp under badekar er ikke besiktet. Synlig avløpsrør via himling til underliggende dusjnisen bad 1. etasje. I følge eier det belegg fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Tilstandsrapport



Sluk dusjnisse

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, vegg montert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flis på gulv, sokkel flis og malt tapet på vegg, med belegg på vegg i dusjnisse.

Utstyr: Dusjnisse, toalett, servant.

Mekanisk avtrekk tilfredstillende.

Tilstandsrapport

Rommet har elektriske varmekabler.

Eier opplyser at deler av bad ble oppgradert med flis på eksisterende belegg i 2012.

Deler av rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Ca 72 mm fall fra topp sluk til topp dørterskel.

Ca 48 mm fall fra topp sluk til gulv ved dørterkel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sokkel til dusjnisje er tilnærmet på høyde med dørterskel. Det er registrert motfall på gulv utenfor dusjnisjen.

Det er treg oppfylling av sisternen, trolig som følge av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen. Rengjøring eller utskiftning av innløpsventil anbefales.

Ved bruk av dusj registreres noe vannansamling langs vegg i dusjnisjen.

Lav oppbrett av membran omliggende røroppstikk toalett. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at bad i kjeller ble oppført i 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg og tak har belegg.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 14. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 49.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Lokalt fall i dusjnisen er mindre en referansenivået, vannansamling langs vegg ved spyling.

Lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk grunnet høyde på sokkel. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:

Manglende tilstrekkelig fall i dusjnisen kan medføre vannansamling og økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk på grunn av sokkelens høyde, noe som øker risikoen for fuktskader i gulv- og veggkonstruksjon over tid.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Årsak til fukt bør avdekkes og utbedres. Videre undersøkelser anbefales for å avklare skadeomfang og behov for reparasjon/utskifting.



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eldre våtrom i kjeller opplyst oppgradert i overflater i 2014.
Flis på gulv, panel lettvegg, malt grunnmur.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.
Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke synlig benyttet membran i sluk.

Ift. alder er sannsynligvis benyttet primer på vegg overflater bak flis, dette tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

Naturlig ventilering tilfredsstiller dagens krav til luftutveksling.

Det registreres riss/sprekke i flislagt gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende synlig membran i sluk og løsning som ikke tilfredsstiller dagens krav til tetthet medfører økt risiko for fuktgjennomtrengning til konstruksjonene. Dette kan over tid føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer, særlig da rommet ligger på grunn i kjeller. Manglende ventilering forsterker risikoen for kondens og oppfukting. Tiltak bør påregnes for å redusere skadepotensialet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen i vegg mellomg bad/vaskerom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Årsak til fukt bør avdekkes og utbedres. Videre undersøkelser anbefales for å avklare skadeomfang og behov for reparasjon/utskifting.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE(KJØKKEN)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkken opplyst montert i 2014, fornyet i 2020.

Merknad:

-Mindre ujevnhet i skjøt benkeplate.

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.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



1. ETASJE > STUE/SPISESTUE(KJØKKEN)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

KJELLER > ENTRE/STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, og benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, platetopp og stekeovn.

Generell info:

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2015

Kilde: Eier



KJELLER > ENTRE/STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Eier opplyser at røropplegg hovedsakelig er fra byggeåret, men at det har blitt foretatt oppgraderinger i forbindelse med renovering av våtrom/kjøkken, hovedsakelig mellom 2012-2018.

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

Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Vannrør fra byggeåret har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre røropplegg gir økt risiko for vannlekkasje samt noe redusert kapasitet ved samtidig tapping.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Eier opplyser at røropplegg hovedsakelig er fra byggeåret, men at det har blitt foretatt oppgraderinger i forbindelse med renovering av våtrom/kjøkken, hovedsakelig mellom 2012-2018.

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

Ledningsnett

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Eldre avløpsanlegg gir økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og behov for utskifting.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Ventilasjonsanlegget er fra 1993 og fungerer tilfredsstillende ved befaring. Det må imidlertid påregnes at anlegget, ut fra alder, er i en fase hvor økt vedlikehold og utskifting av komponenter kan bli aktuelt. Teknisk levetid anses i hovedsak som nådd eller overskredet, og fremtidig oppgradering/fornyelse bør forventes.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert manglende tilluftspalte på en dør 2. etasje, slik at ventileringen av rommet ikke fungerer som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med varierende alder.

Eier opplyser at anlegget hovedsakelig er fra byggeåret, men at det stedvis har blitt foretatt oppgraderinger og utvidelse av anlegget mellom 2012-2018. Samsvarserklæringer skal foreligge, konferer med eier.

El-kontroll utført i 2026, ingen avvik registrert. Konferer med eier for nærmere informasjon.

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.

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.

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.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen med varierende alder.

Opplysning gitt av eier:

I forbindelse med skifte av drenering på boligens sør/østre sider, ble terrenget senket, grunnmur isolert og fuktsikret. Nærmere opplysning konferer med eier.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Deler av drenering fra antatt 1993. Normal levetid for drens-system med drensledninger er ca. 20–60 år. Selv om det ikke er registrert konkrete symptomer på svikt, må alder tas i betraktning og utskifting må påregnes innen overskuelig fremtid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

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.

Tilstandsrapport



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres riss og sprekker i grunnmuren ved kjellertrapp, innvendig saltutslag på mur. Ukjent om dette skyldes fuktvandring, og eller manglende ventilering av rom.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling. For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Terrengforhold

Terrengets utforming med asfaltert gårdsrom, uteområde bestående av terrasse/platting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Stedvis flatt terreng, dette øker fuktbelastning på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengtet 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.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Innvendig trapp

Det er registrert manglende håndløper på innvendig trapp.

Spiler i rekkverk ved kjellertrapp har avstand som ikke tilfredsstiller dagens krav, og det mangler håndløper på kjellertrapp.

Utvendig trapp/balkong

Rekkverk på balkong har høyde lavere enn dagens krav, og spikerslag er ikke tilstrekkelig sikret.

Manglende håndløper på kjellertrapp

Konsekvens/tiltak

Forholdene innebærer økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn og eldre.

Det anbefales montering av håndløpere på trapper.

Rekkverk på balkong og kjellertrapp bør sikres og oppgraderes til tilfredsstillende høyde og spileavstand.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

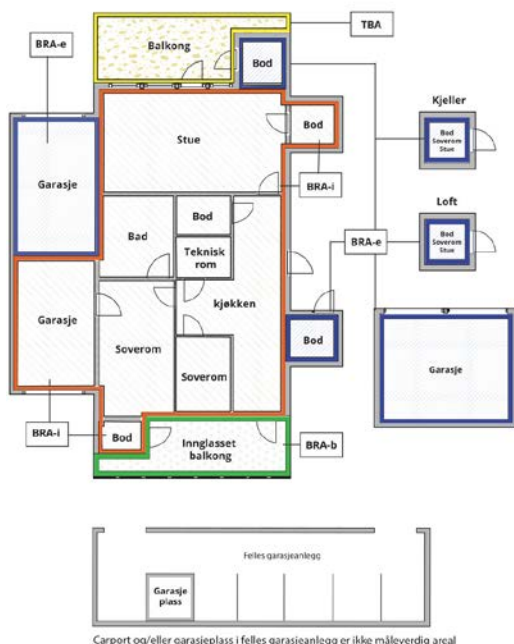
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	91			91	8
1.Etasje	108	18		126	48
Kjeller	43			43	17
SUM	242	18			73
SUM BRA	260				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, 3 soverom, bad, stue		
1.Etasje	Entré/gang, bi-inngang, bad, stue/spisestue(kjøkken)	Utvendig bod/vedskjul	
Kjeller	Entre/stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom, gang, trapperom		

Kommentar

Utvendig bod/sykkelparkering - 18 m2 - Eksternt bruksareal (BRA-e)

Terrasser/balkong har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, varierte tykkelser på utforete vegger, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Godkjente plantegning ikke fremvist.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utvendig bod/vedskjul tilbygget i 2021.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Trond Bertelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	29	12		0	491 m ²	Time kommune	Ikke relevant
Adresse Knatten 1A							
Hjemmelshaver Bertelsen Marianne, Bertelsen Trond							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Knatten på Kvernaland i Time kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	
2	18.02.2026	
3	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Trond Bertelsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2004
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Knatten 1A

4355 Kvernaland

1121-29/12/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Videdal&Ueland

Beskrivelse av arbeidet: skiftet sluk støpt, membran og flisergulv og vegg satt inn vegghengt toalett og ny dusj

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

♦ Ja

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

ny sluk med membran gjort etter boka

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Byggfirma Rimestad as

Beskrivelse av arbeidet: Der e skiftet et Velux vindu

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Bolig nr 1

Beskrivelse av arbeidet: skiftet garasjeporter kjøpte dette med montering gjennom Coop Bygg

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

♦ Ja

Blei gjort oppmerksom på dette gjennom Takstmann der er en liten setnings skade ved kjeller trapp

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Bjørns hage

Beskrivelse av arbeidet: jeg gravde frem litt av grunnmur for å sette inn vinduer og samtidig isolere og samtidig la jeg ny dress på den siden. Takst mann har målt for fuktighet fant ikke noe

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

frem siden v Verranda mot sør \vest

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: NRE

Beskrivelse av arbeidet: lagt inn rør te rør i kjelleren der er satt inn kjøkken og bad\wc

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: varmepumpa as

Beskrivelse av arbeidet: montert ny varmepumpe i stua

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Vigeda\Ueland

Beskrivelse av arbeidet: flislagt pipe i hoved etasje der blei satt inn nytt ildsted dette blei gjort av Roger Person

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: NRE

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye kurser til kjelleren samt montert nytt skap i garasjen og montert elbil lader

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Der er byggefelt og satt opp en bod\sykkel garasje ved garasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

søkt og fått godkjenning

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

♦ Ja

loft er som ved oppføring, kjeller var kunn en kald kjeller på ca 50 kvm fra det huset som stod på denne eiendommen opprinnelig dette blei revet og der blei bygd en ringmur rundt og der blei brukt 2 av sidene

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Der er forberedt en hybel leilighet i kjelleren riktig takhøyde og rømnings veier har aldri blitt brukt til det formålet

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

måling utført 2014-01-08 til 2014-03-23 målte verdier 60 +\÷10 års middel verdi 50

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Der e i dag 2 hus på eiendommen der er gitt tillatelse til å skille disse to husa {deling}der vil å bli tinglyst vei rett til det som kalles 1b , der vil bli og tinglyst rett for 1a til å få adkomst til stake kum kloakk som står på 1b sin eiendom der skal være delings forretning 2 mars der der vil bli gitt nytt gnr og brn til ein av eiendommene



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Knatten 1A, 4355 KVERNALAND

Dato for energimerking

18.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-260704

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

13145490

Gårdsnummer

29

Bruksnummer

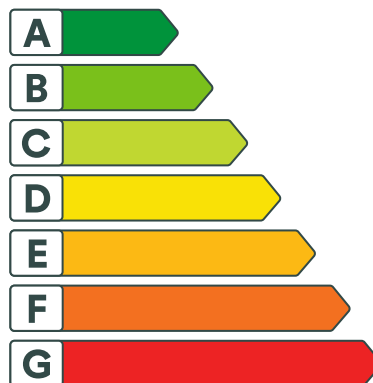
12

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1993

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

242,0 m²

Oppvarmet bruksareal

205,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

165,76 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

153,28 kWh/m²

Totalt levert pr. år

32 775 kWh



Knatten 1A, 4355 KVERNALAND



Detaljering

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



Knatten 1A, 4355 KVERNALAND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 17: 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. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 veggene.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Knatten 1A - Nabolaget Kvernaland sentrum - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Knatten Linje 22, 53	1 min 0.1 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	5 min 2.1 km
Stavanger Sola	29 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 25.6 km

Skoler

Frøyland skule (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 188 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	9 min 5 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	15 min 9.1 km

«Fredelige naboer og veldig bra turområde i umiddelbar nærhet»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

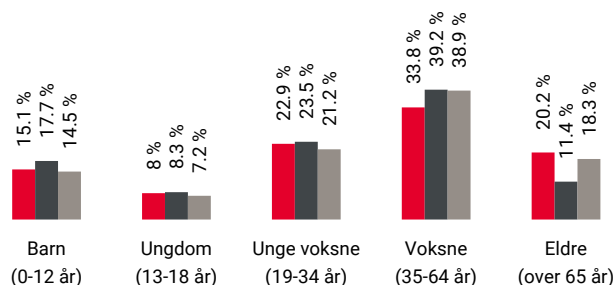
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvernaland sentrum	920	423
Kvernaland	8 135	3 292
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ådalen barnehage (1-5 år) 62 barn	11 min 0.9 km
Kvernaland barnehage (1-5 år) 104 barn	12 min 1.1 km
Espira Ormadalen barnehage (0-5 år) 135 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Kvernaland Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Kiwi Kvernaland PostNord	8 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



Gateparkering

Lett 82/100

Sport

	Kalbergskogen ballbinge	6 min	
	Ballspill	0.5 km	
	Theodor Dahls veg nærmiljøanlegg	11 min	
	Ballspill	0.9 km	
	Jæren SportMed	6 min	
	NorFit 24/7	11 min	

Boligmasse



54% enebolig
12% rekkehus
24% blokk
11% annet

Varer/Tjenester



Europris Øksnevad

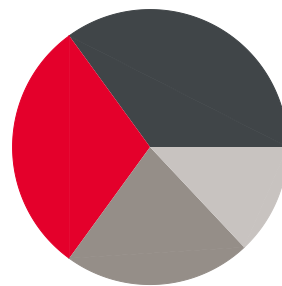
21 min



Apotek 1 Kverneland

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
35% 6-12 år
22% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



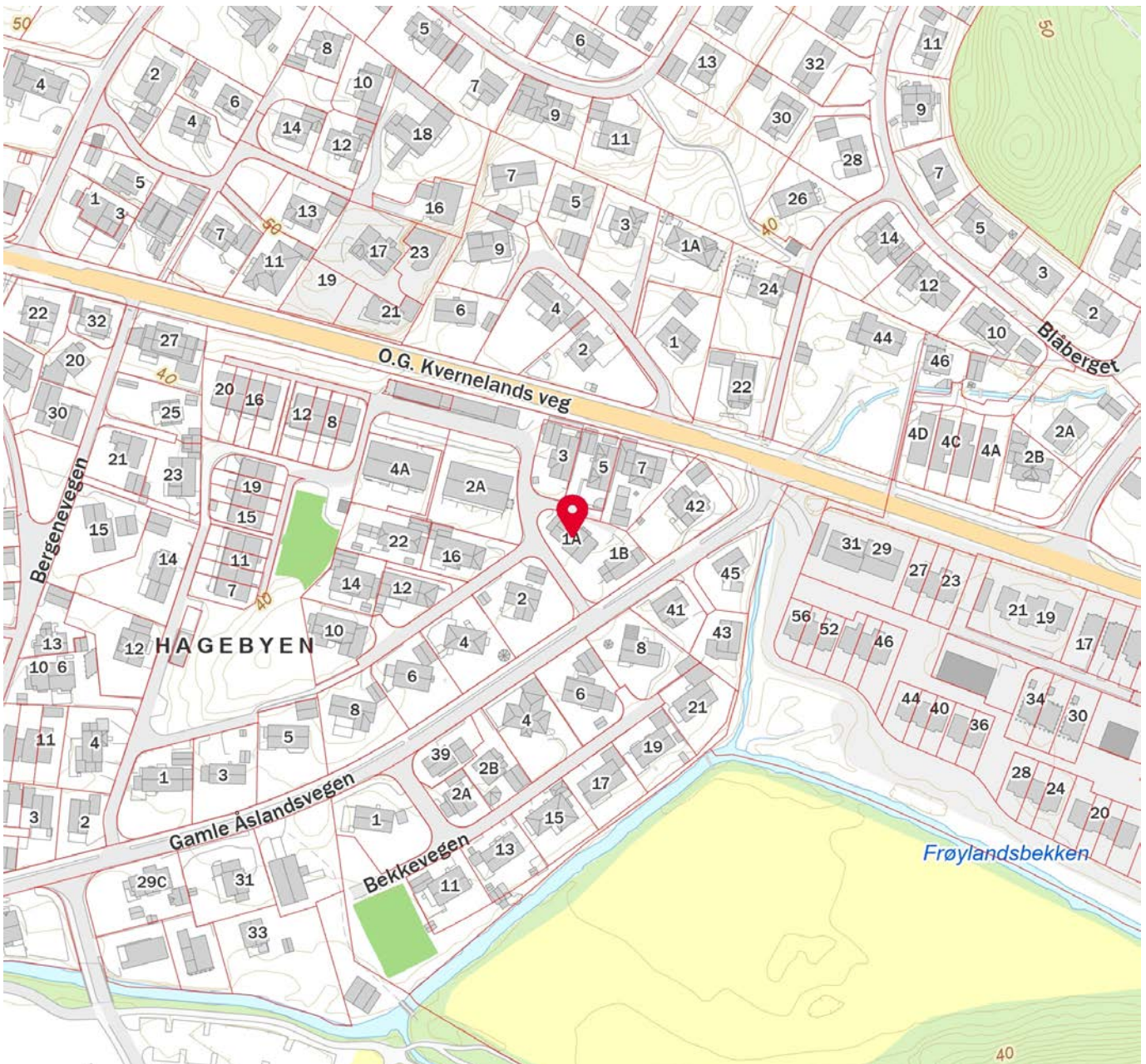
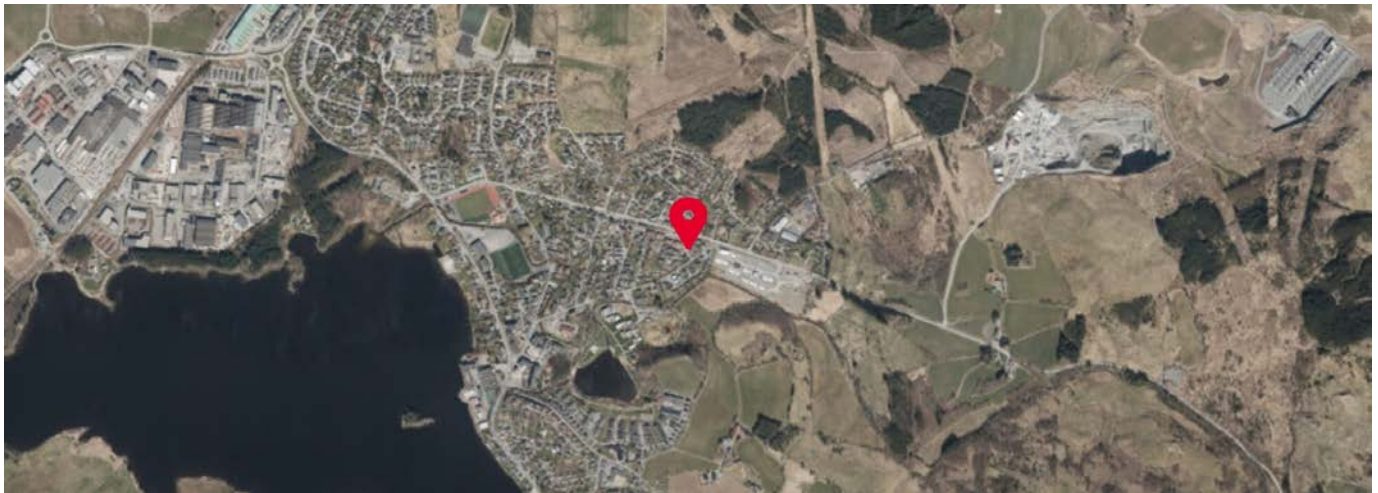
0%

43%

Kverneland sentrum
 Kverneland
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Kontrollrapport

El-kontroll - NEK 405-2 Bolig

Trond Bertelsen
Bolig Knatten 1A

Knatten 1A, 4355 KVERNALAND

Utført: 20.02.2026

Kontrollør: EFJ - Ragnvald Skretting (Tlf: 4662 6381 E-post: ragnvald@elektrofag.no)
Kontrollnummer: 2602

Elektro•fag Jæren

Opplysninger

Trond Bertelsen
Bolit Knatten 1A
Boligen, 04 Informasjon

Elektrofag Jæren

Oppdragsgiver

Navn: Trond Bertelsen
Adresse: Knatten 1B
Postnr/sted: 4355/Kverneland
Kontaktperson: Trond Bertelsen

Anleggsinformasjon

Type: Bolig
Installasjonsår: 1996
Beskrivelse: Enebolig med leilighet
Referansenivå norm: FEB91

Kontrollforetak

Navn: Elektrofag Jæren
Adresse: Industrigata 2
Postnr/sted: 4362/Vigrestad
Sertifikatnr/gyldig til: DNV- 2025-1-10078058/04-05-2030

Kontrollør

Navn: Ragnvald Skretting
Epost: ragnvald@elektrofag.no
Telefonnr: 466 26 381
Sertifikatnr/gyldig til: DNV-NL-20042/03.05.2029

Sammendrag/konklusjon på kontrollen

Formål/hensikt: EL-kontroll og Termografering iht NEK405 er en preventiv kontroll av det elektriske anlegget for å unngå brann og andre farlige situasjoner i det elektriske anlegget

Konklusjon: Se avviksliste

Tilstand: Anlegget er i god stand

Uavhengighetsnivå: C

Opplysninger

Trond Bertelsen
Bolg Knatten 1A
Boligen, 04 Informasjon

Kommentar:

Informasjon og kommentarer til anlegget:

- Jordfeilbrytere: Anbefales testet hver 6 måneder.
- Overspenningsvern: Etterses årlig og etter torevær.
- Skjøteledninger: Unngå utstrakt bruk. MAX1000W og skal ikke tilkobles via annen skjøteledning.
- Røykvarslere: Anbefales å bytte batteri i røykvarslere 1.desember hvert år.
- Sikringsskap: Viktig å holde dører til el.tavler lukket.
- Ved lading av elektriske kjøretøy må det nyttes dedikert ladepunkt.

-Eier er ansvarlig for oppbevaring av samsvarserklæringer og dokumentasjon av det elektriske anlegget i hele byggets levetid.

-Det er eier og bruker av anlegget som skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriften. Ved bruk og tilkobling av elektrisk utstyr til anlegget har du også ansvar for å vise aktsomhet slik at det ikke oppstår fare for liv eller eiendom.

-Utfasing av lyskilder (kompaktlysrør, sparepærer og lysrør):
Bakgrunn - RoHS-direktivet er ett EU-direktiv som arbeider med begrensnig av farlige stoffer. I 2023 blir lyskilder som inneholder mye kvikksølv forbudt å produsere. Når det er tomt på lager blir det ikke lenger mulig å få tak i de gamle lyskildene.

Anbefaler å bytte lysarmaturer til armaturer med integrert LED-moduler. Det gir like mye, og mer lys enn dagens lysrørarmaturer. Ledlysrør bruker mindre strøm, men gir også mindre lys enn tradisjonelle lysrør.

Termokamera

Trond Bertelsen
Bolig Knatten 1A
Boligen, 05 Termografering

Elektrofag Jæren

Termokamera

Type:	Flir E75
Serienr:	78508907

Oversikt

Trond Bertelsen
Bolig Knatten 1A

Elektrofag Jæren

Avvik

	3 - HASTER	2 - Må utbedres	1 - Bør utbedres	Annet	Lukket	Åpne
Boligen	0	0	0	0	0	0
01 Inntak og Sikringsskap	0	0	0	0	0	0
02 Installasjonen	0	0	0	0	0	0
03 Brannvern	0	0	0	0	0	0
04 Informasjon	0	0	0	0	0	0
05 Termografering	0	0	0	0	0	0
Totalt antall avvik	0	0	0	0	0	0

Sjekkliste

Trond Bertelsen
Bolig Knatten 1A

Elektrofag Jæren

Boligen, 01 Inntak og Sikringsskap

Prosedyre	Status
01 INNTAK OG SIKRINGSSKAP	
Er hovedjord tilkoblet og inntakt?	OK
Er alle kapslinger i inntak ok?	OK
Er inntaket ryddig og rengjort?	OK
Er kabelinnføringer eller åpninger for kabelinnføringer tett?	OK
Er det målt temperatur/sjekket for varmegang i fordeling?	OK
Er det valgt riktig ledertverrsnitt i forhold til foranstående vern og ihht krav?	OK
Er skrusikringer og bunnskrue ettertrukket?	Ikke aktuelt
Er systemer for jording ok?	OK
Er utjevningsforbindelser ok?	OK
Er det utført isolasjonsmåling?	OK
Er sikringer ok?	OK
Er jordfeilbryter ok?	OK
Er jordfeilvarsler ok?	OK
Er overspenningsvern ok?	OK
Er fordelingen/sikringsskapet ryddig og rengjort?	OK
99 ANNET	
Er tidligere avvik/mangler utbedret?	OK
Er alle avvik som er avdekket under kontrollen registrert? (For avvik som ikke kan knyttes til listens øvrige punkter)	OK

Sjekkliste

Trond Bertelsen
Bolig Knatten 1A

Elektrofag Jæren

Boligen, 02 Installasjonen

Prosedyre	Status
02 INSTALLASJONEN FORØVRIG	
Er jordkontinuiteten i beskyttelsesleder fra utstyret og til fordelingen ok?	OK
Er kabler og ledninger korrekt installert?	OK
Er kabler og ledninger ok?	OK
Er skjøteledninger ok?	OK
Er elektrisk utstyr ok?	OK
Er elektrisk utstyr montert i henhold til monteringsanvisninger?	OK
Blir elektrisk utstyr vedlikeholdt i tråd med leverandørens anbefalinger?	OK
Er kabler forsvarlig festet?	OK
Er det benyttet riktig kabelsko ift tverrsnitt?	OK
Er kabler uten synlige tegn på varmegang?	OK
Er bevegelige ledninger egnet for det de brukes til?	OK
Er plugg/støpsel fri for varmegang?	OK
Er stikkontakter/strømuttak uten synlige tegn på varmegang?	OK
Er utstyr forsvarlig festet/forankret?	OK
Er utstyr fri for skader?	OK
Har utstyr forskriftsmessig kapslingsgrad?	OK
Er koblingsbokser uten synlige tegn på varmegang?	OK
Har utstyr tilfredsstillende jordforbindelse?	OK
Er termostat for varmekilder funksjonstestet og ok?	OK
Er det tilstrekkelig avstand fra varmekilden til brennbare omgivelser?	OK
99 ANNET	
Er tidligere avvik/mangler utbedret?	OK
Er alle avvik som er avdekket under kontrollen registrert? (For avvik som ikke kan knyttes til listens øvrige punkter)	OK

Sjekkliste

Trond Bertelsen
Bolig Knatten 1A

Elektrofag Jæren

Boligen, 03 Brannvern

Prosedyre	Status
03 BRANNVERN	
Er det montert tilstrekkelig antall røykvarslere i boligen? (Det skal være minimum én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom)	OK
Blir røykvarslerne i boligen kontrollert ved funksjonsprøve i samsvar med leverandørens anvisninger?	OK
Er boligeier informert om at brannslukkingsapparatet må snus på hodet med jevne mellomrom?	OK
Er batterirøykvarsler ok?	OK
Er røykvarslere testet og ok?	OK
Er boligeier informert om batteribytte på røykvarslere?	OK
Er røykvarslerne plassert slik at beboerne hører dem?	OK
Høres røykvarsler tilfredsstillende i alle soverom?	OK
99 ANNET	
Er tidligere avvik/mangler utbedret?	OK
Er alle avvik som er avdekket under kontrollen registrert? (For avvik som ikke kan knyttes til listens øvrige punkter)	OK

Sjekkliste

Trond Bertelsen
Bolig Knatten 1A

Elektrofag Jæren

Boligen, 04 Informasjon

Prosedyre	Status
04 INFORMASJON	
Er boligeier informert om fare for komfyrbranner?	OK
Er boligeier informert om eiers ansvar?	OK
Er boligeier informert om samsvarserklæring?	OK
Er eier/bruker blitt informert om regler rundt dokumentasjon og krav til oppbevaringstid for dokumentasjonen?	OK
Er boligeier informert om farer ved tildekking av ovner?	OK
Er boligeier informert om farer ved bruk av elektrisk forbrukerutstyr?	OK
Er boligeier informert om farer ved bruk av for store lyskilder?	OK
Er boligeier informert om farer ved utstrakt bruk av skjøteledninger?	OK
Er boligeier informert om risikoen ved løse lamper i barnerom?	OK
Er boligeier informert om ovner i barnerom?	OK
Er boligeier informert om risiko for TV- og monitorbranner?	OK
Er boligeier informert om behovet for overspenningsvern?	OK
Er boligeier informert om behovet for jordfeilbrytere?	OK
Er boligeier informert om farer ved tørt og sprøtt ledningsanlegg?	OK
99 ANNET	
Er tidligere avvik/mangler utbedret?	OK
Er alle avvik som er avdekket under kontrollen registrert? (For avvik som ikke kan knyttes til listens øvrige punkter)	OK

Sjekkliste

Trond Bertelsen
Bolig Knatten 1A

Elektrofag Jæren

Boligen, 05 Termografering

Prosedyre	Status
02 Termografi	
Er fordelingen termografert og ok?	OK
Er koblingspunkter med høy energiflyt termografert og ok?	OK
Er temperatur ved belastning av merkestrøm på hovedkurser ok?	OK
Er temperatur ved belastning av merkestrøm på kurssikringer ok?	OK
99 Annet	
Er alle avvik som er avdekket under kontrollen registrert? (For avvik som ikke kan knyttes til listens øvrige punkter)	OK
99 ANNET	
Er tidligere avvik/mangler utbedret?	OK



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Trond Bertelsen
Knatten 1 A

4355 KVERNALAND

Dato: 05.04.2018
Arkiv: GBNR - 29/12, K2 - L42
Vår ref (saksnr.): 17/1853-4
Journalpostid.: 18/10340
Dykkar ref.:

Ferdigattest for tilbygg til bustadhus på gnr. 29 bnr. 12, Knatten 1 A.

Søknaden gjeld godkjent byggeløyve i sak 447/17 datert 14.09.2017.

Det vert gitt ferdigattest for tilbygg til bustadhus (bod og sykkelparkering) på gnr. 29 bnr. 12, Knatten 1.

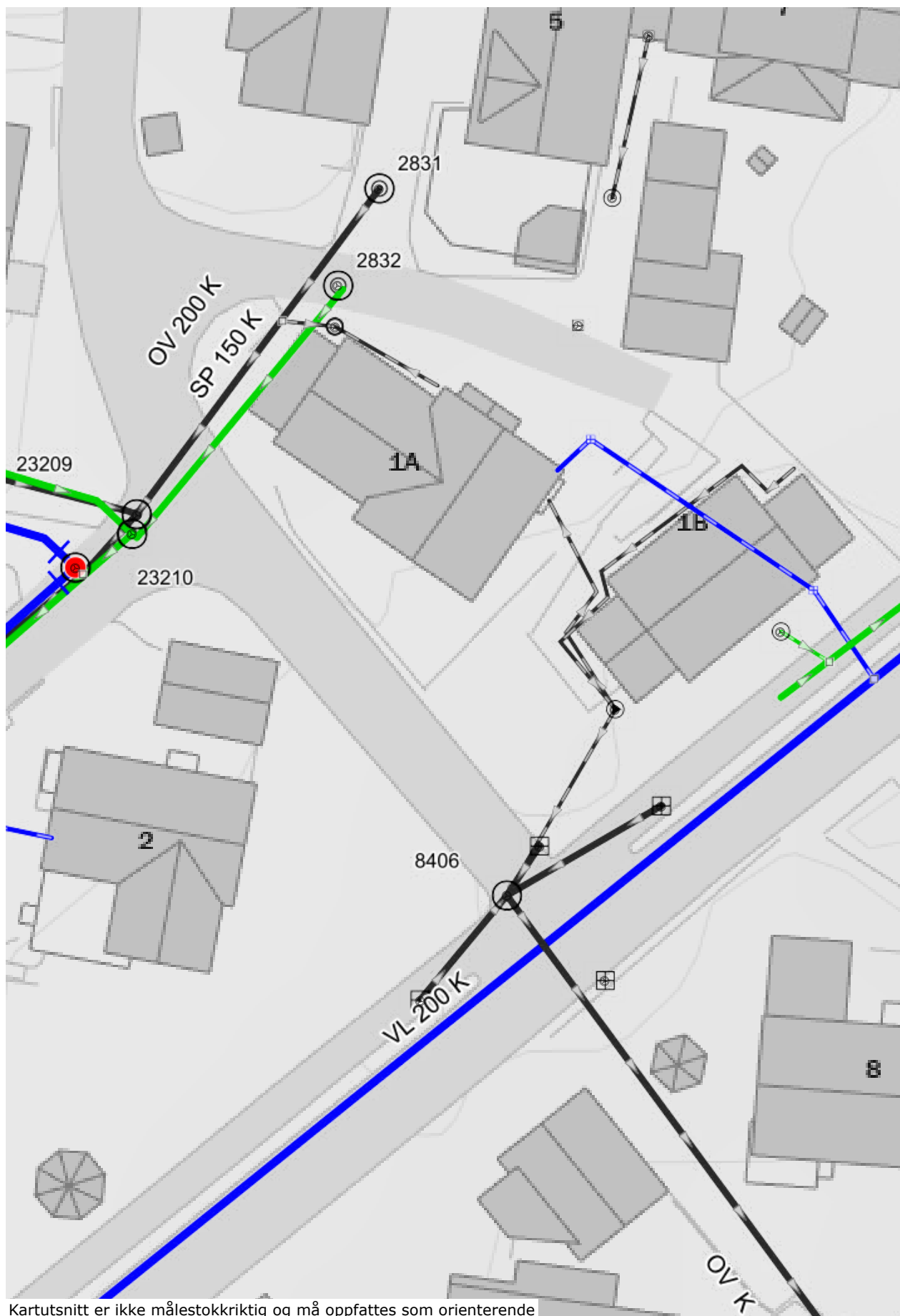
Tiltakshavar har sendt inn nødvendig sluttokumentasjon og erklæring i samsvar med plan- og bygningslova § 21-10.

Bygningen eller deler av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld. Bruksendring krev særskild løyve, jf. PBL § 20 -1.

Bjørn Meling
kommunalsjef samfunn

Nedzad Suljanovic
seksjonsleiar byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

2 stk. Lignum Vitæ

Godkjent av Det faste utval for plansaker
Vilkår jfr. sak 118/126

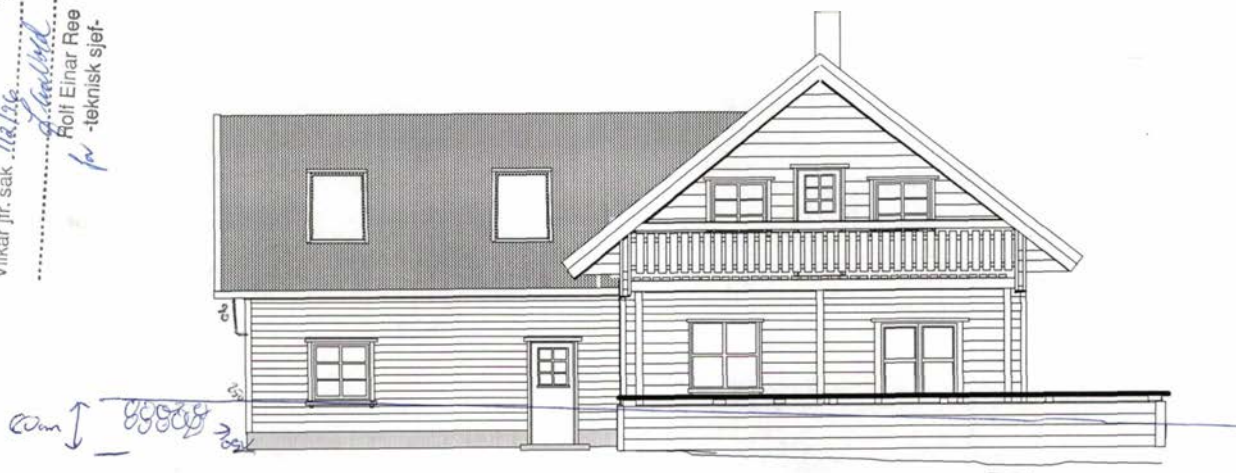
den 18/6-96

L. L. L.

Rolf Einar Ree

teknisk sjef

TIME KOMMUNE
TEKNISK L1AT
29 MARS 1996
Ark. 511 (29/12)



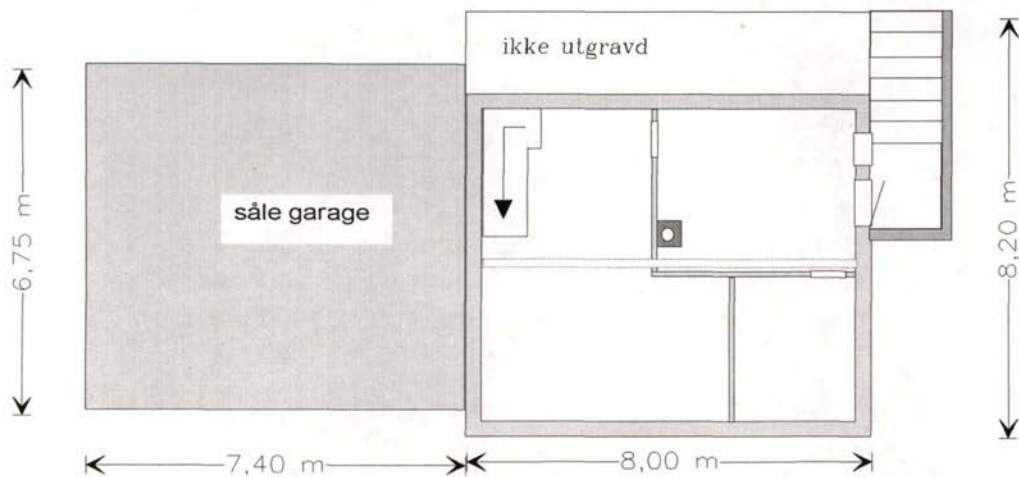
FIL:fasader18/4 ver 1.1	ARILD FRØYLAND KNATTEN 1 4344 KVERNELAND
	FASADE KNATTENVEIEN, KNATTEN 2 MOT SØR SØRVEST
MÅL 1:100	29/12 I TIME KOMMUNE



TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
29 MARS 1996
Ark. 511 (29/12)...



FIL-fasader 12/8 ver 1.1	ARILD FRØYLAND KNATTEN 1 4344 KVERNELAND
	FASADE MOT KNATTEN 5 OG 7 MOTNORD NORDØST
MAL 1:100	29/12 I TIME KOMMUNE



TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
25 MAI 1993
Ark. 511 (29/12)

BRA
K01 7,35·6,1 = 44,8

FIL:plan18/4 ver 1.1	ARILD FRØYLAND KNATTEN 1 4344 KVERNELAND
	plan kjeller
MÅL 1:100	29/12 I TIME KOMMUNE

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



Time kommune

TIME KOMMUNE
POSTBOKS 38

4349 BRYNE

FAKTURA - AVTALEGIRO

BERTELSEN TROND
KNATTEN 1A
4355 KVERNALAND

Fakturanr. 1313096

Kundenr. 40438
Fakturadato 27.08.2025

Forfallsdato 30.09.2025
Denne faktura vert automatisk belasta din konto i
banken

Belasta beløp 9596,00

Utferda av Kommunale avgifter
Organisasjonsnr. 859223672MVA

Vår ref.
Telefon 51776000
Dykkar ref.

Termin 02 01.07.25-31.12.25

Eigedom 29/12/0/0/1 - KNATTEN 1 A OG 1B
Eigar BERTELSEN TROND

GEBYRTYPE

VASSAVGIFT - FAST DEL
VASSMÅLARLEIGE
AVLØPSAVGIFT - FAST DEL
FORVENTA FORBRUK VATN I ÅR
FORVENTA FORBRUK AVLØP I ÅR
FEIEAVGIFT/BRANNSYN
RENOVASJONSAVGIFT - FAST DEL
RESTAVFALL 240 LITER

GRUNNLAG	EIN.	PRIS	DEL	FRÅ-TIL DATO
1	stk	1860,00	0,5	010725-010126
2	stk	216,00	0,5	010725-010126
1	stk	2100,00	0,5	010725-010126
124	m3	20,00	0,5	010725-010126
124	m3	28,00	0,5	010725-010126
1	stk	396,00	0,5	010725-010126
1	stk	1840,00	0,5	010725-010126
1	stk	3680,00	0,5	010725-010126

TERMINSUM	MVA
930,00	15%
216,00	15%
1050,00	15%
1240,00	15%
1736,00	15%
198,00	0%
920,00	25%
1840,00	25%

Grunnlag MVA middel sats: 5172,00, MVA: 775,80
Grunnlag MVA høg sats: 2760,00, MVA: 690,00
Grunnlag Avgiftsfri omsetnad: 198,00, MVA: 0,00

Netto	8130,00
MVA	1465,80
Øreavrunding	0,20
Blir belasta AvtaleGiro	9596,00

Ved for sein betaling vert det rekna rente med 12,5% p.a. og purregebyr kr 35
e-post: okonomi@time.kommune.no. Til bedriftskundar tilbyr vi EHF- eller PDF-faktura.
Privatkundar finn faktura for dei 3 siste åra på <https://minside.kommune.no/>

Ønsker du å dele opp betalinga gå inn på www.time.kommune.no og søk på kommunale avgifter

IBAN NO5530003927500

BIC SPSONO22



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Knatten 1A
4355 KVERNALAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Daniel Mossige

Telefon: 406 12 548
E-post: daniel.mossige@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre