PRIVATMEGLEREN
JÆREN

ELVEBAKKEN 7

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Kartutsnitt

Vann og avløp

Radonmålig

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Elvebakken 7
4355 KVERNALAND

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1963
BRA:	305 m^2
BRA-i:	273 m^2
Rapportdato:	15.4.2026 (Gyldig til 15.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	7	20	4	0

Sindre Serigstad
Jærtakst AS
sindre@jaertakst.no
91848497
Elvebakken 7
4355 Kvernaland

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41600

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Råteskader og feil utførelse tekking
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Pipe ikke åpen i topp.
Våtrom: Vaskerom kjeller - Våtrom	Manglende tettesjikt
Våtrom: Bad 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Eldre støpejernsluk med manglende klemring

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Alder og fallforhold i terreng
Grunnmur og fundament	Enkelte riss og korrosjon ventiler
Rom under terreng	Eldre kjeller med noe avvik
Vinduer og dører	Generelle avvik på eldre vinduer.
Yttervegger	Redusert lufting og generell slitasje
Renner og nedløp	Gjenværende brukstid og korrosjon rennekroker
Takkonstruksjon og loft	Tegn til kondensering, fuktmerker og flyvehull etter treskadeinsekter.
Taktekking	Gjenværende brukstid og enkelte avvik
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Kjøkken - Overflater og innredning	Noe bruksslitasje
Toalettrom: 1. etasje	Naturlig ventilering
Avløpsrør	Eldre rør med begrenset gjenværende brukstid
Vannledninger	Gjenværende brukstid på rør.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Oljetank	Ukjent om tank er fjernet/sanert.
Varmtvannsbereder	Gjenværende brukstid
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Våtrom: Bad kjeller - Overflater	Vindu i våtsone og svertesopp
Våtrom: Bad 1. etasje - Overflater	Fall mindre enn referansenivået og vindu våtsone
Våtrom: Bad 1. etasje - Ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Innvendige overflater og dører	Noe slitasje/avvik på overflater

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning og enkelte rom mangler rombetegnelse.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Vindu i soverom kjeller er for små som rømningsvindu/lysforhold. Kontor har ikke vindu.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper på begge sider. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. Høyde tilfredsstiller krav på byggetidspunktet.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring (som eksempel støttemurer). Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Takstige/plattform er ikke montert. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiing vil derfor ikke bli utført.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
15.4.2026	**15.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Jonas Auestad Kverneland**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Serigstad**	Telefon:	**91848497**
Firma:	**Jærtakst AS**	Epost:	**sindre@jaertakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp Stasjon**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		



Egne premisser:

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

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Elvebakken 7, 4355 Kvernaland**

Kommunenr:	**1121**	Gårdsnr:	**28**	Bruksnr:	**275**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1963** - iht. Tegninger
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført med grunnmur.
Yttervegger i tre som utvendig er kledd med trepaneler.
Trebjelkelag og betongdekke mellom etasjer.
Saltak i tre tekket med tegltakstein.
Vinduer og dører i tre med enkle og isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1973	Boligen er tilbygd ut ifra tegninger	Nei
1989	Boligen er tilbygd ut ifra tegninger	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**127**	**127** Romfordeling: Gang, stue, kontor, soverom, bad, gang, bod, garderobe, matbod, vaskerom, bod 2 og garasje.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**178**	**146** Romfordeling: Entré/hall, kjøkken, kott, stue/spisestue, gang, bad, toalett, stue 2, soverom 1, soverom 2 og omkledningsrom.	**32** Romfordeling: Garasje.	**0**	**0**
Totalt m²	**305**	**273**	**32**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Den utvendige fuktsikringen av grunnmuren mangler, eller er sannsynligvis mangelfull som følge av byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmursplast og moderne fuktsperresystemer var ikke vanlig da huset ble bygget, og grunnmuren står derfor trolig direkte mot omfyllingsmassene uten beskyttende sjikt.
I tillegg er dreneringen av eldre dato, og mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Dreneringssystemets type, alder og detaljløsninger er ukjent, noe som øker usikkerheten om funksjon. Manglende eller svekket drenering og manglende grunnmursplast gjør at grunnmur og kjellervegger i større grad eksponeres for fukt fra terreng.
Avviket henger direkte sammen med forhold beskrevet under punktet «rom under terreng», ettersom fukt fra grunnen påvirker både grunnmurens utvendige og innvendige forhold.

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

Innvendig i kjelleren er det tegn på fukt og saltutslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke og eventuelt fornye dreneringen, inkludert etablering av moderne drensrør, korrekt fall og drenerende masser.
Innvendige overflater mot grunnmur bør holdes mest mulig diffusjonsåpne til utvendige tiltak er gjennomført for å hindre innestengt fukt.
På sikt anbefales det å utarbeide en helhetlig plan for rehabilitering av drenering og fuktsikring, sett i sammenheng med forholdene som er observert i kjeller/underetasje.
Dette vil redusere risikoen for videre fuktproblematikk og bidra til økt levetid for både grunnmur og bygningskonstruksjonene øvrig.

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

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Teglstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.
Det er registrert korrosjon i ventiler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sprekker og riss anbefales gjenpusset og observeres over tid for å se om disse er stabile eller krever tiltak.
Ventiler anbefales pusset ned og overflatebehandles for å hindre videre utvikling.

6.3 Rom under terreng



Malingflass på gulv som følge av manglende dampsperre under gulv



Saltutslag

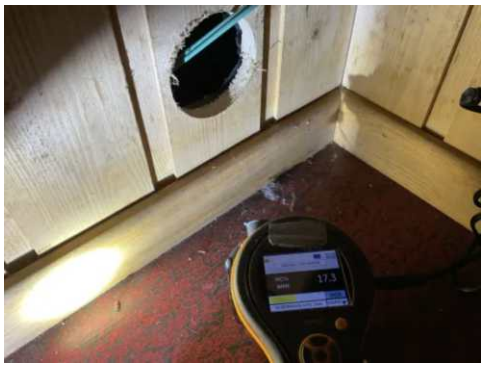
Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent

Det er foretatt radonmålinger i 2026. Årsmiddelverdi (62Bq/m^3)er ikke over grensen for tiltak (100Bq/m^3).

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei



Saltutslag





Flyvehull

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er benyttet dampsperre(plast) i påforede vegger under terreng. Dette var ikke uvanlig på byggetidspunktet, men er ikke lenger en anbefalt løsning, da dampsperre på innsiden av yttervegg under terreng kan føre til opphopning av fukt og kondens i konstruksjonen. Dette øker risikoen for fuktskader og muggvekst over tid.

Fuktmålinger viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader, men ikke over grensen for utvikling.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Underetasje er ventilert med ventiler, dette var normal praksis på byggetidspunktet, enkelte rom mangler ventiler.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i treverket i kjeller, dette anbefales behandlet og holdes under oppsyn for eventuell aktivitet/utvikling. Erfaringsmessig vil det være aktivitet/spor i tilstøtende konstruksjoner som f. etasjeskille og yttervegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

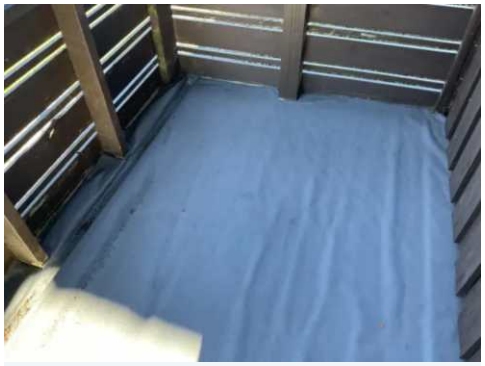
Mineral/saltutslag kan børstes bort, men primært bør årsaken (fuktbelastningen) reduseres.

Treverk med flyvehull bør behandles mot treskadeinsekter og holdes under oppsyn; tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres.

Ved fremtidige renoveringer bør dampsperre(plast) på innsiden av yttervegg fjernes, og det bør tilrettelegges for god ventilering av konstruksjonene og etasjen forøvrig. Dette vil redusere risikoen for opphopning av fukt, kondens, fuktskader og muggvekst over tid.

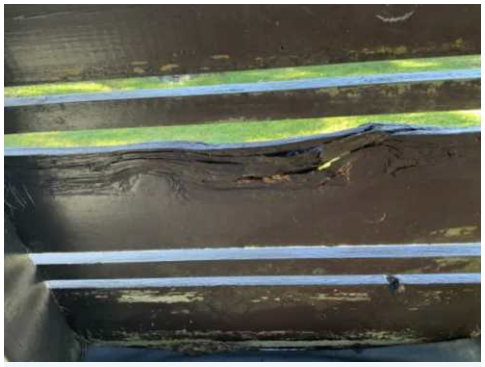
Tiltak bør vurderes i sammenheng med drenering, utvendig isolering, terrengforhold, ventilasjon m.m. for å sikre best mulig resultat.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Ufagmessig tekking

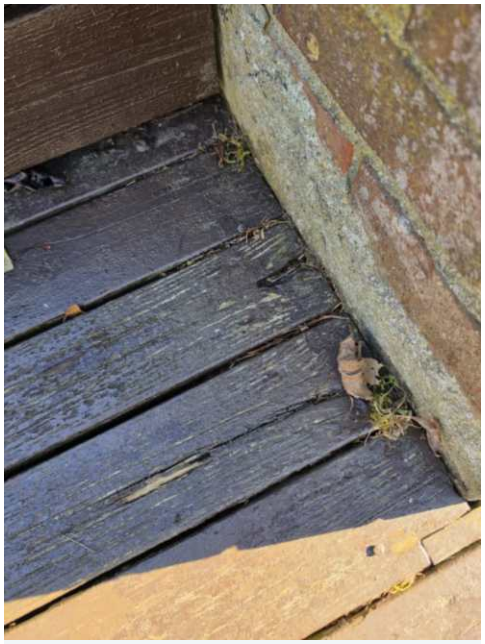
Type	Balkong, Terrasse, Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt arbeider etter byggeåret.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja



Råteskade



Vannansamling i renne



Råteskade

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-3

Tekking på balkong er ufagmessig montert med utette overganger og bobler/ujevnhter, det er vannansamling i renne som tyder på feil/mangelfullt fall. Avviket skyldes trolig mangelfull utførelse av tekkearbeidet, herunder feil fallforhold, utilstrekkelig utførelse i overganger og mangelfull tilpasning mot renner og avslutninger. Bobler og ujevnheter i tekkingen kan indikere mangelfull heft eller innkapslet fukt.

Det er registrert råteskader enkelte steder på rekkverk og treverk. Råteskader i rekkverk og treverk skyldes langvarig fuktbelastning.

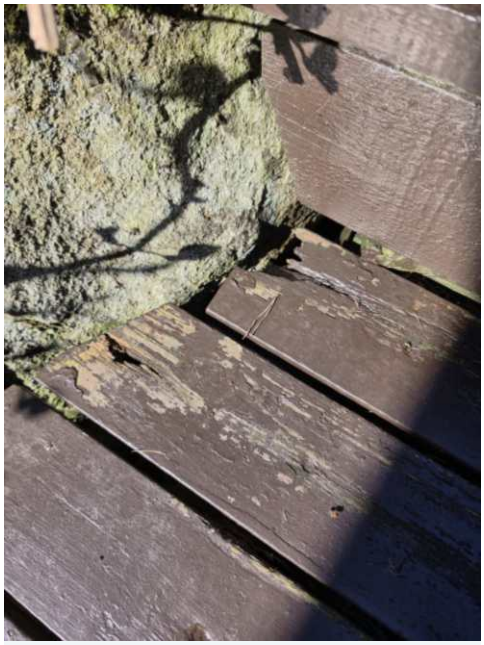
Det er noe slitasje/nedbrytninger på terrassebord som følge av naturlig aldring, værpåvirking og manglende vedlikehold. Dette vil redusere levetider og øke faren for råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskader kan føre til svekket styrke og redusert sikkerhet, og skadene kan utvikle seg videre dersom fuktbelastningen vedvarer. Over tid kan dette medføre behov for omfattende reparasjoner eller utskifting.
Ufagmessig tekking og mangelfull avrenning øker risikoen for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.

Det anbefales at balkongens tekking utbedres eller legges på nytt av fagkyndig, med korrekt fall mot sluk/renne og tette, fagmessige overganger. Underliggende konstruksjoner bør kontrolleres for eventuelle følgeskader i forbindelse med utbedringen.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**



Råteskade

6.5 Vinduer og dører



Korrosjon beslag

Beskrivelse	
Vinduer og dører i tre med enkle og isolerglass av varierende alder.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt utskifting av flere vinduer og ytterdør i 1. etasje. Vinduene er merket med 2015 i glass.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



Sprekkdannelser/slitasje



Råteskade i skodder

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer/dør som er skiftet fremstår i generelt normal stand ut ifra alder, men er noe malingslitt.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering på enkelte eldre glass og karmer.
Dette skyldes normalt lav kapasitet på ventilasjon og/eller inntrenging av vann når vinduet står i luftestilling.

Det er registrert nedbrytninger og slitasje på utsatte steder, med spredte råteskader på glasslister/skodder. Årsaken er normal aldring og værpåvirkning over tid, kombinert med mangelfull vedlikehold. Konsekvensen er redusert levetid og risiko for ytterligere råteutvikling som kan svekke tetthet og funksjon.

Forholdene som er registrert på vinduer og dører vurderes som normale bruksprog og aldersrelatert slitasje, sett opp mot boligens byggeår og forventet levetid for slike bygningsdeler. Det er vanlig at vinduer og dører i boliger av en viss alder har noe funksjonsnedsettelse, overflateavvik, mindre deformasjoner eller behov for justering.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Det er registrert vannmerker på tapet enkelte steder, dette stammer mest sannsynlig fra tidligere utettheter, det er foretatt fuktsøk på befaring uten å påvise fukt.

Feil ipussing av kjellervinduer nederst, puss går utenpå karm som kan føre til inntrenging av vann og økt fuktbelastning på treverket.

Inspeksjon er gjennomført med stikkprøver uten større inngrep, slik at vurderingen bygger på synlige og tilgjengelige forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vil være økt behov for vedlikehold i tiden fremover på eldre vinduer/dører. Det anbefales generelt å foreta skraping/maling av alle vinduer og samtidig foreta ytterligere undersøkelser av vinduer, spesielt skjøter/overganger og beslag.

Øke ventilasjonen i rom med kondensproblemer (for eksempel ved å sikre åpne ventiler, bruk av mekanisk avtrekk eller økt lufting).

Det må påregnes løpende vedlikehold, herunder justering av hengsler og beslag, etterstramming av skruer, smøring av bevegelige deler og lokal utbedring av overflater ved behov. Slike tiltak anses som normale og forventede for bygningens alder og påvirker ikke den konstruksjonsmessige funksjonen. Vedlikehold og oppfølging vil bidra til å forlenge levetid og sikre tilfredsstillende funksjon fremover.

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

Feil utført ipussing nederst ved kjellervinduer, der puss går utenpå karm, bør utbedres slik at karm frilegges og korrekt avslutning etableres. Dette vil redusere risiko for vanninntrenging og økt fuktbelastning på treverket.



Punktert glass



Feil ipussing nederst

6.6 Yttervegger



Sprekkdannelser

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt lokale utskiftinger.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei



Stengt lufting



Sprekkdannelser

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Yttervegger i tre som utvendig er kledd med trepaneler.

Kledningen med observerte overflateavvik og værslitasje i form av sprekkdannelser, værslitasje og små ujevnheter. Det ble ikke påvist synlige tegn til større råteskader eller vesentlige konstruksjonsmessige mangler ved befaring, men det anbefales løpende kontroll og planlagt vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på eldre del av kledningen. Dette skyldes at det er benyttet lekter som musetetting, noe som hindrer tilstrekkelig lufting. Løsningen er heller ikke særlig effektiv for å hindre inntrenging av gnagere.

Langvarig eksponering for vær og vind har ført til uttørking, fuktpåvirkning og generell nedbrytning av treverket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kledningen bør følges opp med regelmessig visuell kontroll for å avdekke utvikling av sprekker, slitasje og nedbrytning i treverket. Det anbefales å gjennomføre nødvendig vedlikehold i form av vask, skraping, grunning og overflatebehandling/maling for å opprettholde kledningens beskyttelse mot vær og fukt. Enkelte bord med tydelige skader, deformasjoner eller dype sprekker bør skiftes ut for å hindre at fukt trenger inn i underliggende konstruksjon. Ved større områder med svekket overflate kan det være aktuelt med mer omfattende rehabilitering av fasaden. God tilstand på overflatebehandlingen vil bidra til å øke kledningens levetid og redusere risikoen for senere råteskader.

Montere effektiv musesperre som ikke hindrer lufting (f.eks. perforert beslag).



Værslitt

6.7 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Det er observert at takrenner og nedløpsrør av plast fra byggeåret viser tegn til aldring og slitasje, spesielt ved skjøter og overganger. Dette kan føre til mindre lekkasjer, noe som over tid kan medføre behov for utbedring eller utskifting for å sikre optimal drenering og hindre fuktskader på bygningens fasade og grunnmur.
Det er registrert korrosjon på rennekroker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.
Renner og nedløp bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Det anbefales å skifte ut korroderte kroker for å sikre tilstrekkelig feste og funksjon over tid,

6.8 Skorstein over tak



Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**

Pipe som har montert heldekkende beslag.

6.9 Takkonstruksjon og loft



Vannmerker undertak



Isolasjon uten vindsperre



Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-2**

Deler av isolasjon er ikke tildekket med papp/vindsperre, dette reduserer isolasjonsevnen.

Gjennomføringer i tak har ikke oppbrett av takpapp. Manglende oppbrett av takpapp rundt gjennomføringer gjør konstruksjonen mer utsatt for vanninntrenging ved slagregn eller snøsmelting.

Det er registrert fuktmerker i undertaket på deler av loftet, dette stammer fra kondensering eller inndrev av vann ved mye nedbør/vind, det anbefales ytterligere undersøkelser for å påvise hvor dette stammer fra og foreta tiltak. Kondensering oppstår ved utilstrekkelig ventilering av loftet, kuldebroer eller høy luftfuktighet.

Det er registrert mindre mengder flyvehull etter treskadeinsekter i treverket, dette anbefales behandlet og holdes under oppsyn for eventuell aktivitet/utvikling. Erfaringsmessig vil det være aktivitet/spor i tilstøtende konstruksjoner som f. etasjeskille og yttervegger.

Gjennomføring/fuktmerke





Tegn til kondensering og små luftespalter

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

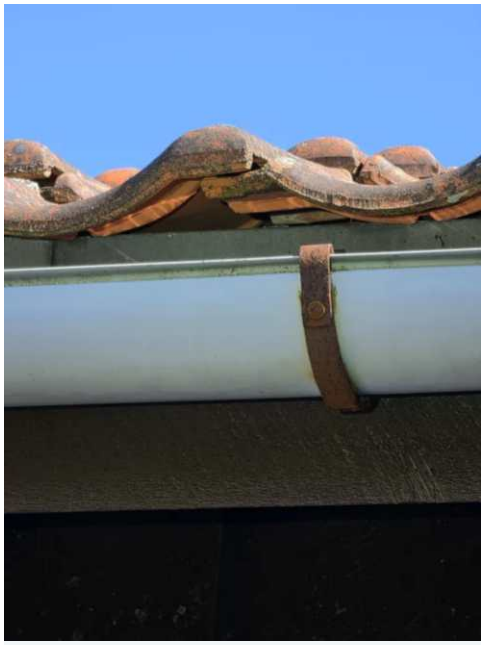
Isolasjon bør tildekkes med vindsperre for å opprettholde isolasjonsevnen og hindre varmetap.

Det anbefales å etablere korrekt oppbrett av takpapp rundt alle gjennomføringer i samsvar med gjeldende faglige krav. Riktig utført oppbrett reduserer risikoen for vanninntrenging ved slagregn, smeltevann og oppstuving av vann.

Det anbefales å behandle treverket i kjeller mot treskadeinsekter med egnet kjemisk treimpregnering eller annen fagmessig bekjempelsesmetode. Områdene bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell ny aktivitet eller utvikling av skader. Eventuelle skadede partier bør utbedres eller skiftes ut dersom nedbrytningen er omfattende.

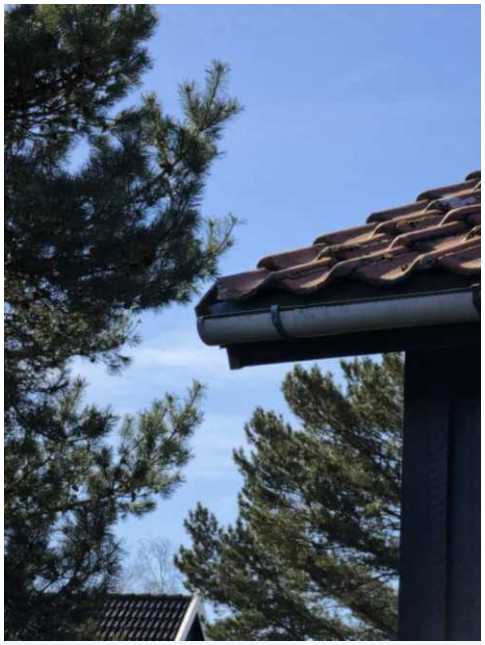
Områdene med fuktmerker bør følges opp over tid for å sikre at forholdet ikke utvikler seg videre og medfører råte eller andre fuktskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser av taktekking, beslag, overganger, samt vurdering av lufting og ventilasjonsforhold på loftet anbefales.

6.10 Taktekking



Manglende fugletetting

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Tegltakstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Knekt takstein



Manglende valmklokke

Oppsummering av taktekking **TG-2**

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

Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
Eldre tak bør kontrolleres jevnlig for å avdekke tidlig tegn til slitasje, skader eller lekkasjer. Regelmessig inspeksjon bidrar til å oppdage svikt i tekking, beslag eller undertak i tide, noe som reduserer risikoen for fuktinntrengning og kostbare følgeskader. Et systematisk vedlikeholdstilsyn forlenger takets levetid og sikrer at eventuelle tiltak kan utføres før større skader oppstår

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er ikke montert fugletetting under taksteinen. Manglende fugletetting skyldes at fuglebånd eller annen sperre ikke er montert ved takfot eller andre utsatte områder. Dette gjør at åpninger mellom takstein og undertak står ubeskyttet, noe som kan skyldes mangelfull utførelse ved oppføring. Uten fugletetting kan fugler og smådyr komme inn under takstein og påføre lokale skader på undertaket i form av reirmateriale som hindrer vannavrenning.

En takstein har knekt bit, det er ikke montert valmklokker i overganger mellom møne og valmer. Knekt takstein kan redusere takets evne til å lede vann bort på en korrekt måte og kan gi økt risiko for vanninntrengning til undertak og takkonstruksjon. Manglende valmklokker i overgang mellom møne og valm er en svak detalj som kan gi økt risiko for inndrev av regn og snø, særlig ved vindutsatte forhold. Over tid kan dette føre til fuktpåvirkning, redusert levetid på undertak og fare for følgeskader i takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. 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. Vedlikehold som fjerning av mose anbefales jevnlig utført med samtidig inspeksjon av overflater.

Det anbefales å montere fuglebånd eller annen egnet fugletetting langs takfoten og andre åpne partier for å hindre inntrengning av fugler og smådyr. I forbindelse med dette bør takstein løftes i det aktuelle området slik at undertaket kan inspiseres for eventuell skade eller slitasje. Eventuelle skader bør utbedres før ny fugletetting etableres. Regelmessig kontroll av takfot og beslag anbefales for å sikre varig beskyttelse.

Det anbefales å skifte ut den skadde taksteinen. Videre anbefales det å montere valmklokker i overgangene mellom møne og valmer for å sikre tette og fagmessige avslutninger.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det er støpt gulv på grunn. Trebjelkelag og betongdekke mellom etasjer. Måling av skjevheter er foretatt ved stikkprøver.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Det registreres knirk i gulv enkelte steder. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Det er opplyst om mus i etasjeskille, erfaringsmessig vil det være påregnelig med aktivitet andre steder i boliger også.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene kan være redusert komfort, økt slitasje på gulv og risiko for skader på konstruksjonen over tid.

Det anbefales å etablere feller i kjeller og loft for å påvise eventuell aktivitet og foreta tiltak ved behov.

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Oversikt



Enkelte riss/sprekk i fuger/steiner i peis

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-3**

Det er montert peis og vedovn i stue/spisestue 1. etasje.
Det er opplyst at pipe over tak er blendet og ikke åpen, pipe må ikke brukes uten det etableres åpning i beslaget.
Det er registrert enkelte riss/sprekker i ildfaste steiner/puss.
Noe misfarging i hjørne, stammer trolig fra før pipebeslag ble montert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må etableres åpning i toppen av pipebeslaget før pipe tas i bruk, Med bakgrunn i påviste avvik, alder og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Kostnadsestimat er satt ut ifra å foreta åpning av pipebeslaget i toppen.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**



Misfarginger



Enkelte riss i puss

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning av eldre dato er i generelt normal stand ut ifra alder, det er noe bruksslitasje på utsatte steder.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Kjøkkenventilator er enkelt testet med papir på maks styrke og det registreres sug.

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

Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning og enkelte rom mangler rombetegnelse.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Vindu i soverom kjeller er for små som rømningsvindu/lysforhold. Kontor har ikke vindu.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper på begge sider. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. Høyde tilfredsstiller krav på byggetidspunktet.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring (som eksempel støttemurer). Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Takstige/plattform er ikke montert. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiing vil derfor ikke bli utført.

6.15 Toalettrom: 1. etasje



Ventiler

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er foretatt noe arbeider etter byggeåret, blant annet på bad kjeller.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Boligen har avløpsrør av plast og støpejern, noe som er vanlig i eldre bygninger. Støpejernsrør har begrenset teknisk levetid og er utsatt for korrosjon, innvendig rustdannelse og avleiringer over tid. Rørenes faktiske tilstand er ikke dokumentert, og vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige deler uten inngrep.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige og utvendige avløpsledninger.

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør/ledninger er ikke tilgjengelig for inspeksjon/vurdering og vurdering er begrenset til alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å kartlegge avløpsanleggets tilstand nærmere, eksempelvis ved rørinspeksjon (kamera), for å avdekke slitasje, korrosjon eller begynnende feil. På bakgrunn av alder og materialtype bør det planlegges for fremtidig utskifting til moderne rørmaterialer. Inntil videre bør forholdet følges opp med økt oppmerksomhet på symptomgivende tegn som treg avrenning, lukt eller fukt.

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Rør mellom innvendig og utvendig stoppekran er skiftet i 2024. Det er montert varmekabel på rør for å unngå frostskader.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør av kobber som i hovedsak er av eldre dato, med noe lokale utskiftinger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige og utvendige vannledninger som ikke er skiftet.

Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.

Rørenes faktiske tilstand er ikke dokumentert, og vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige deler uten inngrep.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av de utvendige vann- og avløpsledningene for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og alder er usikker.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller behov for kostbare reparasjoner eller utskiftninger.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er foretatt arbeider etter byggeåret.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes uten elkontroll fra elektriker.
Kurser er ikke tilstrekkelig merket i skap.
Bereder er tilkoblet strøm via skjøteledning.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.19 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Totalvurdering av oljetank **TG-2**

Det er opplyst av forrige eier at oljetank ble tømt og tatt ut av bruk på -70 tallet. Det er ukjent om tank er sanert/fjernet. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Kamin er montert i stue 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser om tank er sanert/fjernet tilstrekkelig anbefales. Kamin anbefales fjernet.

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumper montert i ca. 2024 og 2025.

Når var siste service på anlegget?

Ingen dokumentasjon på service er fremlagt.

Totalvurdering av varmesentral **TG-1**

Varmepumpe 1. etasje merket med 2024 og varmepumpe i underetasje merket med 2025.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

ca. 200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Det er sluk i rommet som lekkasjesikring, det er ikke montert tettesjikt på gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen har naturlig ventilasjon som normalt på byggetidspunktet. Dagens krav til ventilasjon lar seg ikke oppnå. Behov for ventilering avhenger av bruken av boligen og må vurderes over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Behov for ventilering avhenger av bruken av boligen og må vurderes over tid. Generelt anbefales det å oppgradere ventilasjonen for optimal luftutskifting.

6.23 Våtrom: Vaskerom kjeller





Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Vaskerom fra byggeåret. Det er ikke tettesjikt på gulv med fare for at eventuelt lekkasjevann påfører skader på tilstøtende rom. Med bakgrunn i standardens krav er rommet utett.
Det er eldre støpejernsluk fra byggeåret.
Naturlig ventilering.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes oppgradering av rommet. Som strakstiltak anbefales det å etablere tettesjikt for å unngå skader, kostnadsestimat er satt ut ifra å etablere tettesjikt og oppgradere sluk.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**



6.24 Våtrom: Bad kjeller



Vindu våtsone





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater på tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ifølge samsvarserklæring på gulvvarme er bad fra ca. 2016.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Vindu er plassert i våtsone for dusj og er utsatt for vannsøl, kan føre til oppsvelling, råte og misfarging i karm, listverk og tilstøtende vegg

Det er registrert svertesopp i silikonfuger i våtrommet. Misfargingen fremstår som mørke partier i fugene. Svertesopp oppstår typisk som følge av høy fuktbelastning over tid, kombinert med begrenset ventilasjon, kondensdannelse og/eller utilstrekkelig renhold. Silikonfuger er særlig utsatt ved langvarig eksponering for fukt. Svertesopp medfører estetisk avvik og kan over tid føre til redusert hygienisk standard i våtrommet. Enkelte fuger fremstår som uttørket.





Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å rengjøre eller skifte ut berørte silikonfuger. Videre bør ventilasjonen i rommet kontrolleres og eventuelt forbedres for å redusere fuktbelastningen. Regelmessig renhold og god luftsirkulasjon vil kunne forebygge ny soppdannelse forutsatt fallforhold er tilfredsstillende.

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling eller egnet overflatebehandling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Det er plastsluk med smøremembran som tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Dusj, servantskap og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Innredning og utstyr er i generelt normal stand. Det er poseløsning som synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Elektrisk styrt vifte i vegg med lukkevindu med ventil.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Våtrom: Bad 1. etasje







Overflate

Beskrivelse av overflate	
Epoksybelegg på gulv. Våtromstapet på vegger. Malte overflater på tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Vindu er plassert i våtsone for dusj og er utsatt for vannsøl, kan føre til oppsvelling, råte og misfarging i karm, listverk og tilstøtende vegg

Det er generelt lite fall mot sluk i rommet, ved lekkasjer er det fare for at vann renner ut dør eller påfører skader på innredning/overflater som ikke er fuktsikret, dette skyldes at fall ikke er etablert korrekt ved oppføring. Kan føre til dårlig brukeropplevelse og behov for hyppig manuell vannhåndtering som følge av vann blir stående.

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling eller egnet overflatebehandling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Det anbefales å utbedre fallforhold slik at korrekt fall mot sluk etableres i tråd med gjeldende bransjekrav. Dette innebærer normalt å åpne gulvkonstruksjonen, etablere nytt underlag og legge ny membran/tettesjikt med riktig fall. Inntil varig utbedring gjennomføres, bør det utvises økt aktsomhet ved bruk av rommet, herunder manuell fjerning av vann for å redusere risiko for vannskader på overflater og innredning som ikke er fuktsikret

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-3

Det er ikke mansjetter/tettet rundt gjennomføring til servant.
Lav opptrekk på rørgjennomføring under badekar.
Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er badekar, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Pga ufullstendig membran og utførelse anbefales våtrommet oppgradert.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk **100 000 - 200 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap og badekar.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Innredning og utstyr i generelt normal stand ut ifra alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Innvendige overflater og dører



Misfarging under vindu, stammer trolig fra tidligere montert panelovn



Parkett med gliper/falming, fuktmerke stammer fra potteplante e.l.

Beskrivelse

Underetasje: Fliser, betong, belegg og teppe på gulv. Trepaneler, puss og murstein. Trepaneler og betong på tak.
1. etasje: Teppe og parkett på gulv. Tapet på vegger. Spiler, himlingsplater, trepanel og malte overflater på tak.
Forbehold om feil/avvik på beskrevne overflater.

Oppsummering **TG-2**

Innvendige overflater og dører fremstår generelt i normal stand i forhold til boligens alder og bruk.
Det er registrert merker, falming, gliper og slitasje, noe som anses som helt normalt i en brukt bolig. Slike bruksspor oppstår over tid ved vanlig daglig bruk og har ingen konstruksjonsmessig betydning.
Overflater og dører vurderes som funksjonelle og uten forhold som avviker fra det som kan forventes for en bolig av tilsvarende alder og standard.
Dør til garasje fra bolig har ikke pakning, kan medføre trekk, kuldebroer og redusert lufttetthet, samt økt risiko for lukt- og partikkeloverføring fra garasje til bolig.
Enkelte vannmerker er registrert, typisk under vinduer, dette er trolig av eldre dato. Det ble ikke registrert indikasjon på fukt på befaring.



Slitasje





Enkelte fuktmerker, ingen indikasjon på fukt registrert på befaring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere egnet pakning i dør mot garasje for å sikre tilfredsstillende tetthet og redusere trekk.
Det anbefales kun ordinært vedlikehold av innvendige overflater og dører. Registrerte merker, falming, mindre gliper og slitasje vurderes som normale bruksspor for en bolig av tilsvarende alder og standard, og har ingen konstruksjonsmessig betydning. Overflater og dører fremstår som funksjonelle, og det er ikke påvist forhold som krever utbedringer utover det som eventuelt måtte være ønskelig av estetiske hensyn. Løpende vedlikehold og lokal oppgradering kan utføres etter behov.

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Vannbåren varme

enova

Energiattest



Adresse **Elvebakken 7, 4355 KVERNALAND**	
Dato for energimerking **15.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281534**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171797683**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **275**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1963**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **275,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **275,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **220,36 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **200,96 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **55 264 kWh**



Elvebakken 7, 4355 KVERNALAND

Detaljering

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

Elvebakken 7, 4355 KVERNALAND

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 8: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 17: 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 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310260069

Selger 1 navn
Jonas Auestad Kverneland

Gateadresse
Elvebakken 7

Poststed	Postnr
KVERNALAND	4355

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 91999932

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260069

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det var lekkasje på stikkledning mellom utvendig stoppekran og innvendig stoppekran da jeg tok over. Gravde opp dette i samarbeid med kompiser som jobbet i entrenørbransjen og rørleggerbransjen. Vi la inn ny utvendig stoppekran og ny rør i plast fra den inn til innvendig stoppekran. Den ligger på innsiden av garasjen så det er også varmekabel installert for å unngå frostskader. Arbeidet ble meldt i fra om til kommunenmog godkjent av Rørlegger.

Arbeid utført av: Bryne rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er saltmerker på tegl i kjellerstue, men har aldri sett noe vann eller fukt utenom.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasje hadde noen knuste taksteiner som har blitt byttet. Har ikke sett fukt der etterpå. Under balkong fra soverom er det også skrevet i forrige takstrapport at det ikke nødvendigvis er helt tett, men har ikke merket noe. Betyr uansett ikke så mye da det er utvendig terrasse under.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pipe ble tettet i topp av forrige eier i forbindelse med utbedring av lekkasje i pipe. Skal være en enkel jobb å åpne dette dersom man ønsker ta i bruk ildstedet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus i bjelkelag over kjellerstue

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vedkommende er autorisert elektroinstallatør og har etter lovverket lovt til å utføre arbeid i egen bolig. Jeg har lagt opp elbillader, skiftet alle automatsikringer til jordfeildbrytere, lagt opp ekstra kurs til kjeller slik at man kan kjøre tørketrommel, vaskemaskemaskin og elbillader samtidig. Jeg har også lagt opp egen kurs til varmepumpe i kjeller. Selv om sikringer nå er moderne er sikringskapet gammelt og må påregnes en oppgradering etterhvert.

Arbeid utført av: Jonas Kverneland

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbillader av merket Zaptec er installert i integrert garasje. Kurs er på 3 x16A 230V IT.

Document reference: 310260069

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skiftet ødelagt takstein på garasje. I tillegg er det satt på en takhatt på lufterør til kloakk

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Radonmåling er utført og rapport kan fremvises. Viser lave verdier for radon og ingen ytterligere behov til videre utbedring.

21.1 Radonmåling

År	2025
Verdi	Kjellerstue 58, Vaskerom 62 og rom kjeller 62

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260069

Tilleggskommentar

Tidligere eier opplyste om at oljetank tømt og ubrukt siden 70-tallet, men usikker på om den er fjernet eller ikke. Utvendig vedbod er også i dårlig stand og den ene garasjeporten er ødelagt, men lappet i sammen så den fungerer ok.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 310260069

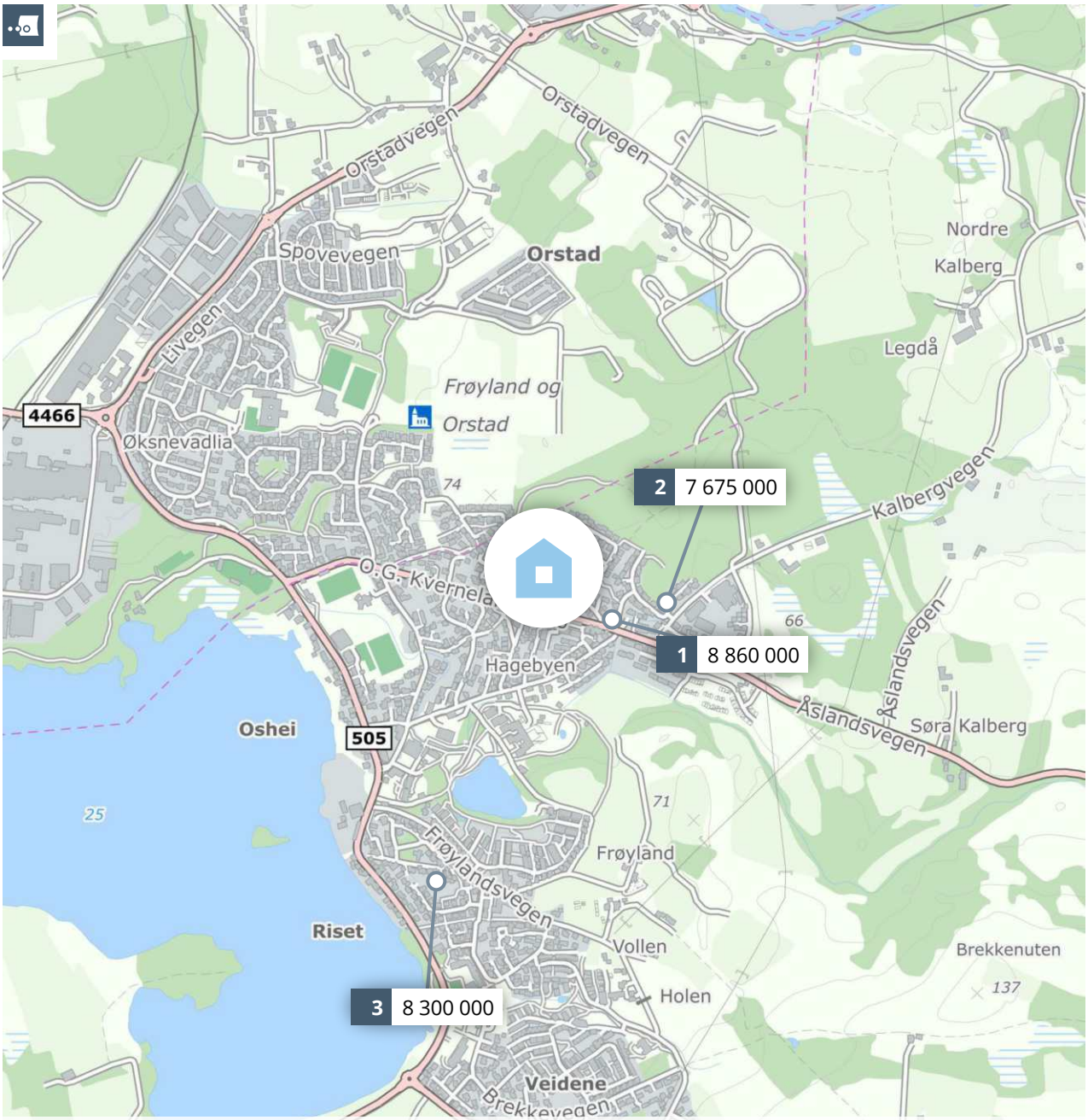
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Auestad Kverneland	d0fdc2e19aede219bd147 05f1ada54c989693f48	14.04.2026 05:55:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310260069

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



Meglers verdivurdering

ELVEBAKKEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 17.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marius Time Vaaland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Elvebakken 7, 4355 KVERNALAND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 28 BNR 275 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS KALBERG

Verdivurdert til

7 990 000

-	7 990 000	29 055
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	275 m²	32 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					2 223 m²	
Byggeår					1963	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blåberget 22				17.02.2026	7 200 000	**8 860 000**	0	8 860 000	**33 308**
	266 m²	1980	837 m²	6 sov						
2	Einervegen 4				10.09.2025	6 290 000	**7 675 000**	0	7 675 000	**35 046**
	219 m²	1986	863 m²	4 sov						
3	Hauabakkvegen 23				03.05.2022	7 990 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**26 183**
	317 m²	1992	674 m²	5 sov						

Sjelden mulighet! Innholdsrik enebolig med flott opparbeidet tomt på ca 2222 kvm. Attraktiv og barnevennlig beliggenhet.
- Unik mulighet! Romslig enebolig med flott opparbeidet tomt på over to mål
- Attraktiv og barnevennlig beliggenhet
- Stue med ekstra takhøyde og store vindusflater
- Lun stue med både varmepumpe, vedovn og åpen peis
- Ekstra fleksibilitet med både tv-stue og kjellerstue
- Av våtrom har man wc, to bad og eget vaskerom.
- Frodig, solrik og innbydende hage
- Bad i kjeller oppgradert i 2018
- Dobbel garasje og integrert garasje i bolig.
- To varmepumper av nyere dato
- Elbil lader fra Zaptec

Innhold:
1.etasje: Entré/hall, kjøkken, kott, stue/spisestue, gang, bad, toalett, stue 2, soverom 1, soverom 2 og omkledningsrom.
U.etasje: Gang, stue, kontor, soverom, bad, gang, bod, garderobe, matbod, vaskerom, bod 2 og garasje.

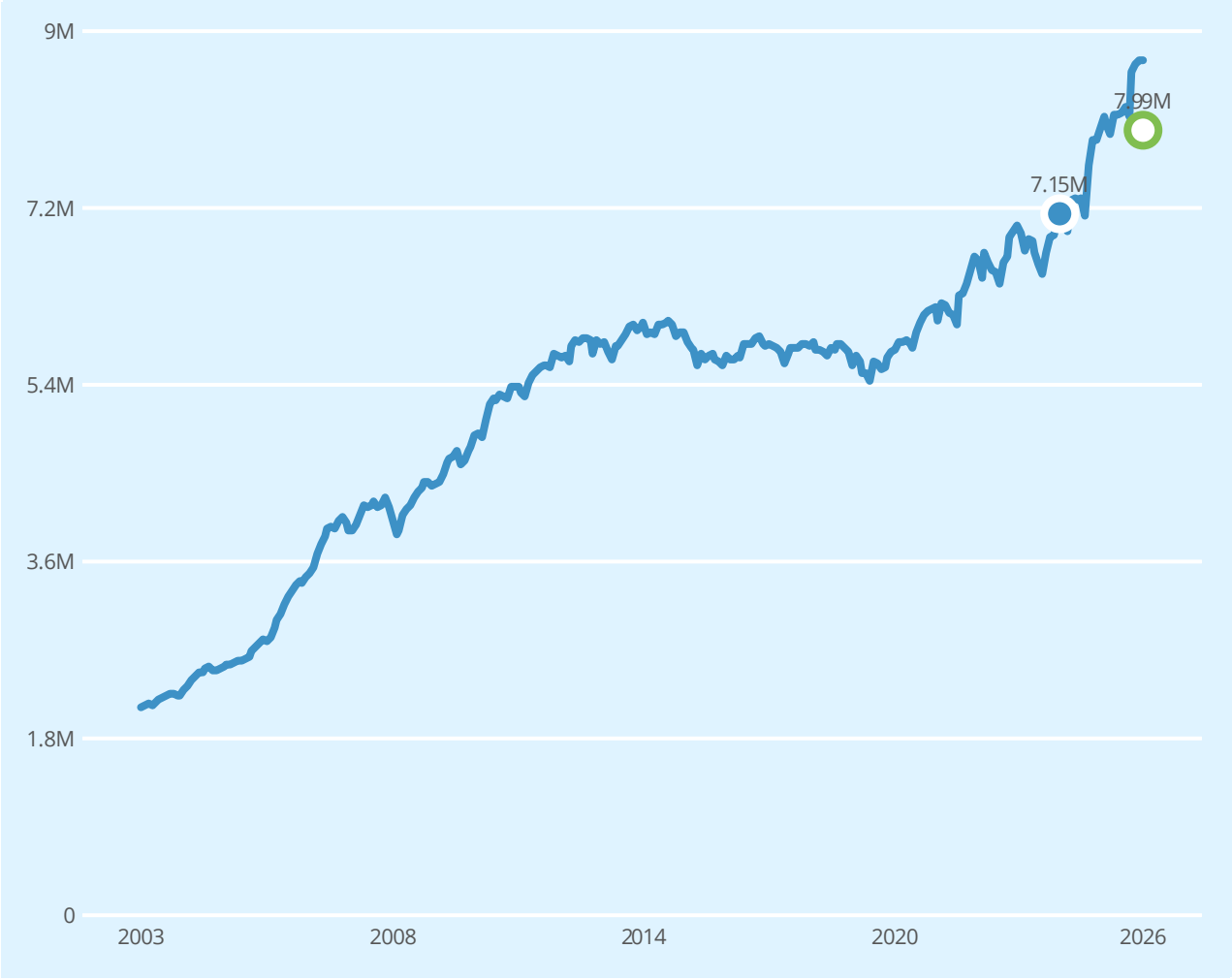
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.08.2025		12.08.2025	-	3 750 000	-	3 750 000	2
17.05.2024	28.05.2024	02.08.2024	6 990 000	7 150 000	0	7 150 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Eneboliger til salgs i 4355 KVERNALAND nå

2
eneboliger til salgs

8.0M
7.8M
7.6M
7 395 000 Prisantydning i snitt
7.2M
7.0M
6.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
10
dager

Eneboliger solgt i 4355 KVERNALAND siste 6 mnd

19
eneboliger solgt

6.4M
6.1M
5 874 000 Salgspris i snitt
5 638 000 Prisantydning i snitt
5.2M
4.9M

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

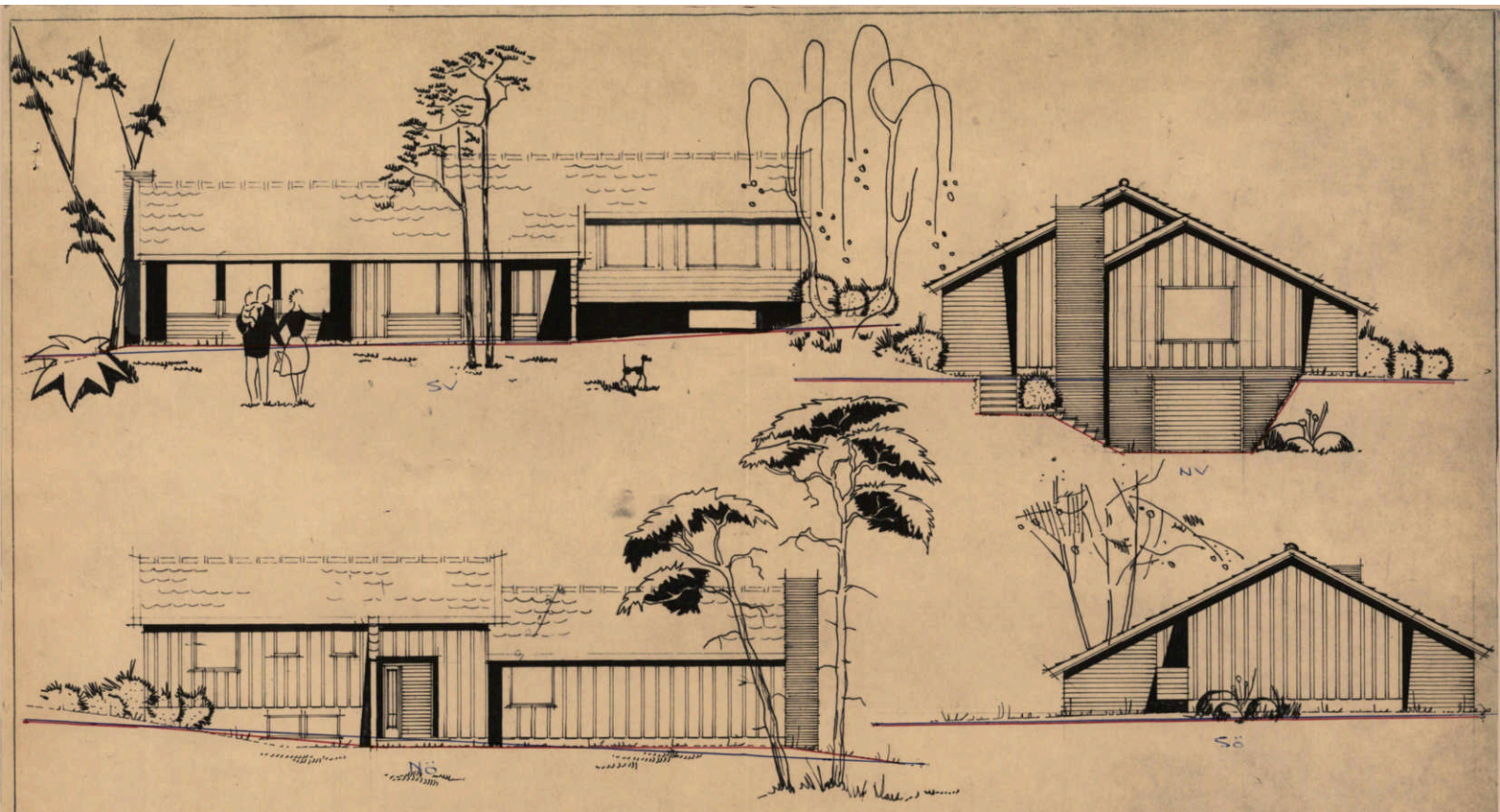
for 4% over prisantydning

Analyse m²-priser

35 734 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

33 682 TIME kommune i snitt siste 6 mnd

29 055 Elvebakken 7 Totalpris 7 990 000



Godkjent av Bygningsrådet
den 30/10-63 Ask 22/10/63
p. k.
Ingolf Lygren.

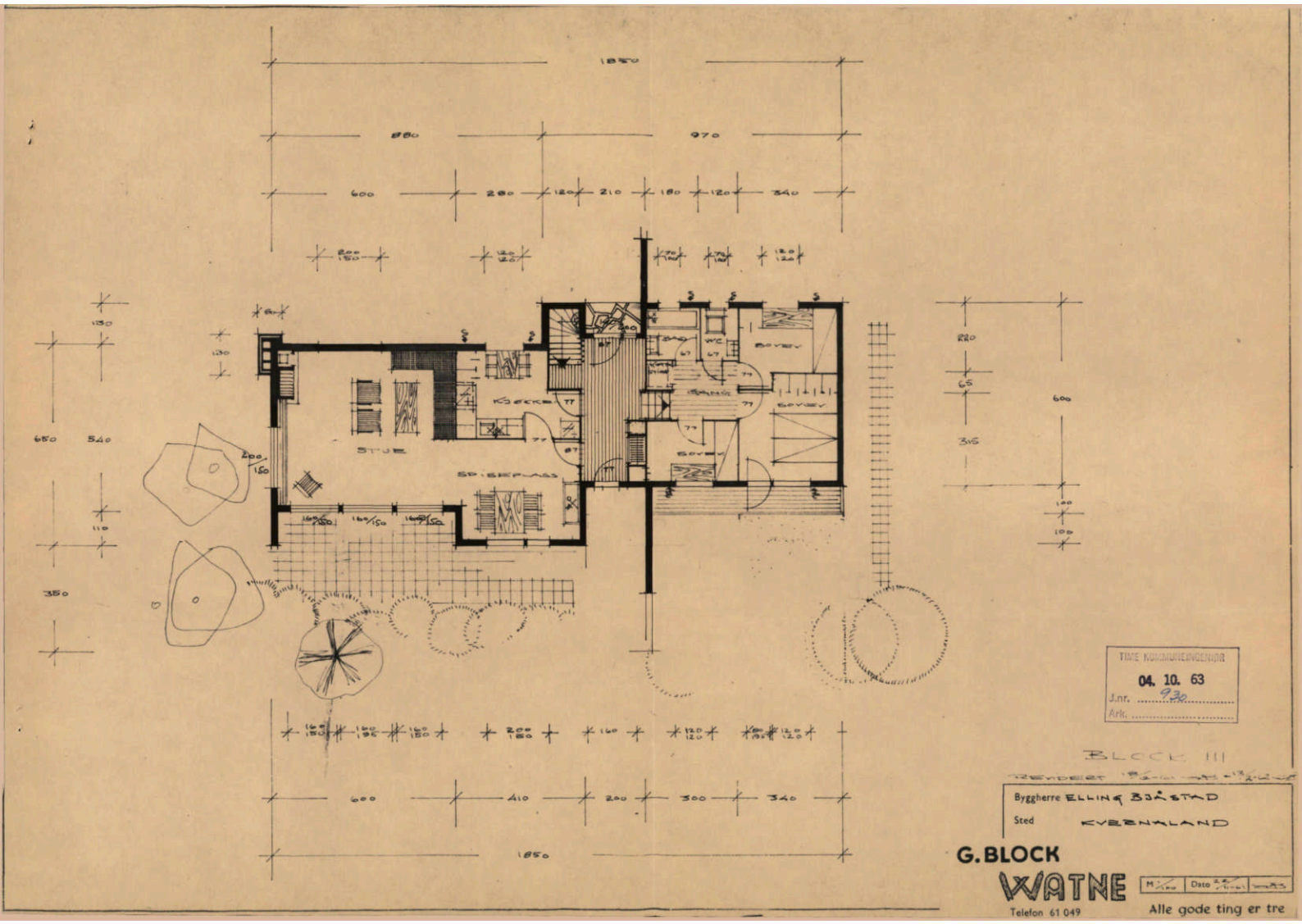
NÅV. TERR.
END. TERR.

TIME KOMMUNEINGENIØR
04. 10. 63
J.nr. 930
Ark.

BLOCK 111
REVIDERT 27.7.63
REVIDERT 22-10-63

Byggherre ELLING BJÅSTAD
Sted EVENALAND

G. BLOCK
WATNE
M. 1/100 Dato
Alle gode ting er tr



TIME KOMMUNEVEDVOKTER
04. 10. 63
J.nr. 930
Ark.

BLOCK III

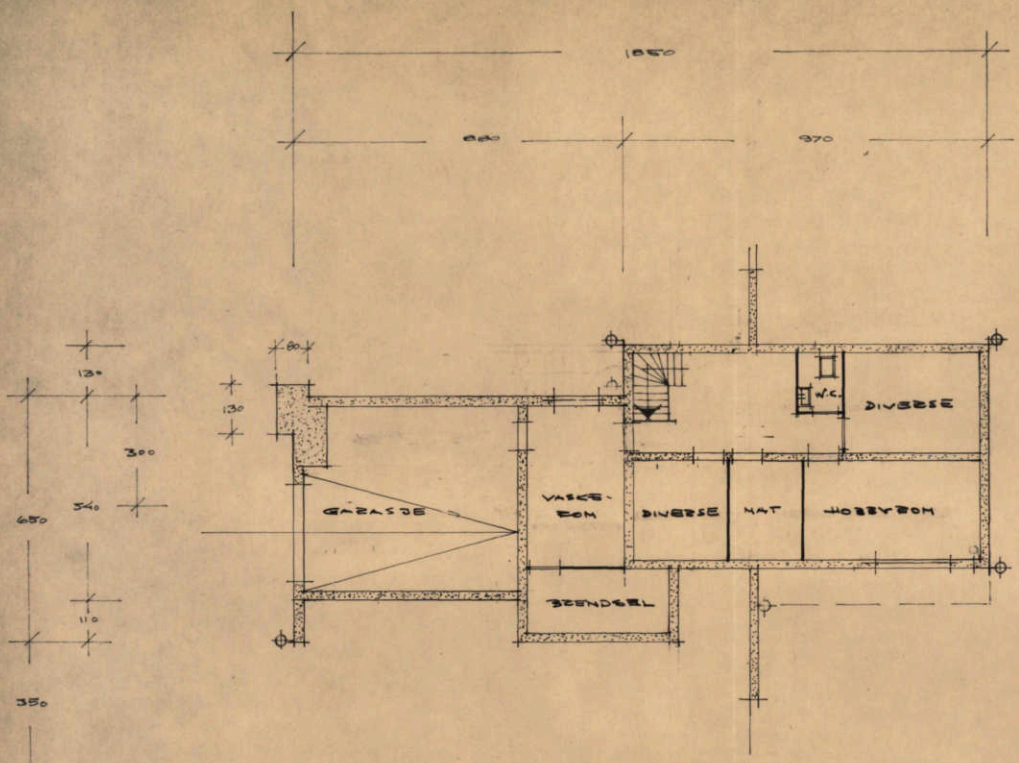
Byggherre ELLING BJÅSTAD
Sted KVERNALAND

G.BLOCK

WATNE

Telefon 61 049

Alle gode ting er tre



TIME KOMMUNEVENDOR
04. 10. 63
J.nr. 930
Ark.

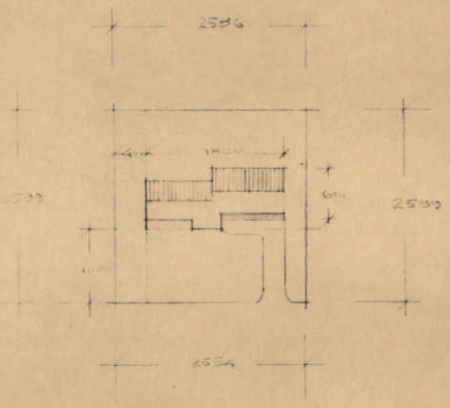
BLOCK III

Byggherre ELLING BJÅSTAD
Sted KVERNALAND

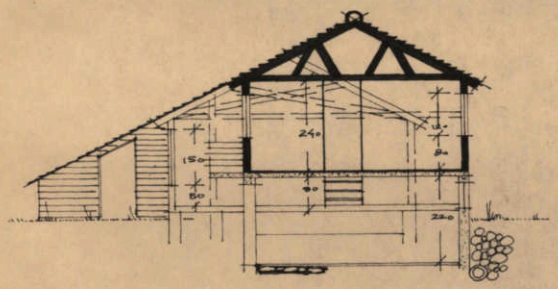
G.BLOCK
WATNE
Telefon 61 049

M 1:100 | Date

Alle gode ting er ti



1 : 100



TINE KONSUMENTSONDR
04. 10. 63
J.nr. 930
Ark.

BLOCK III

REVIDERT 15.6.63 - 13.2.64

Byggherre ELLING BJÅSTAD

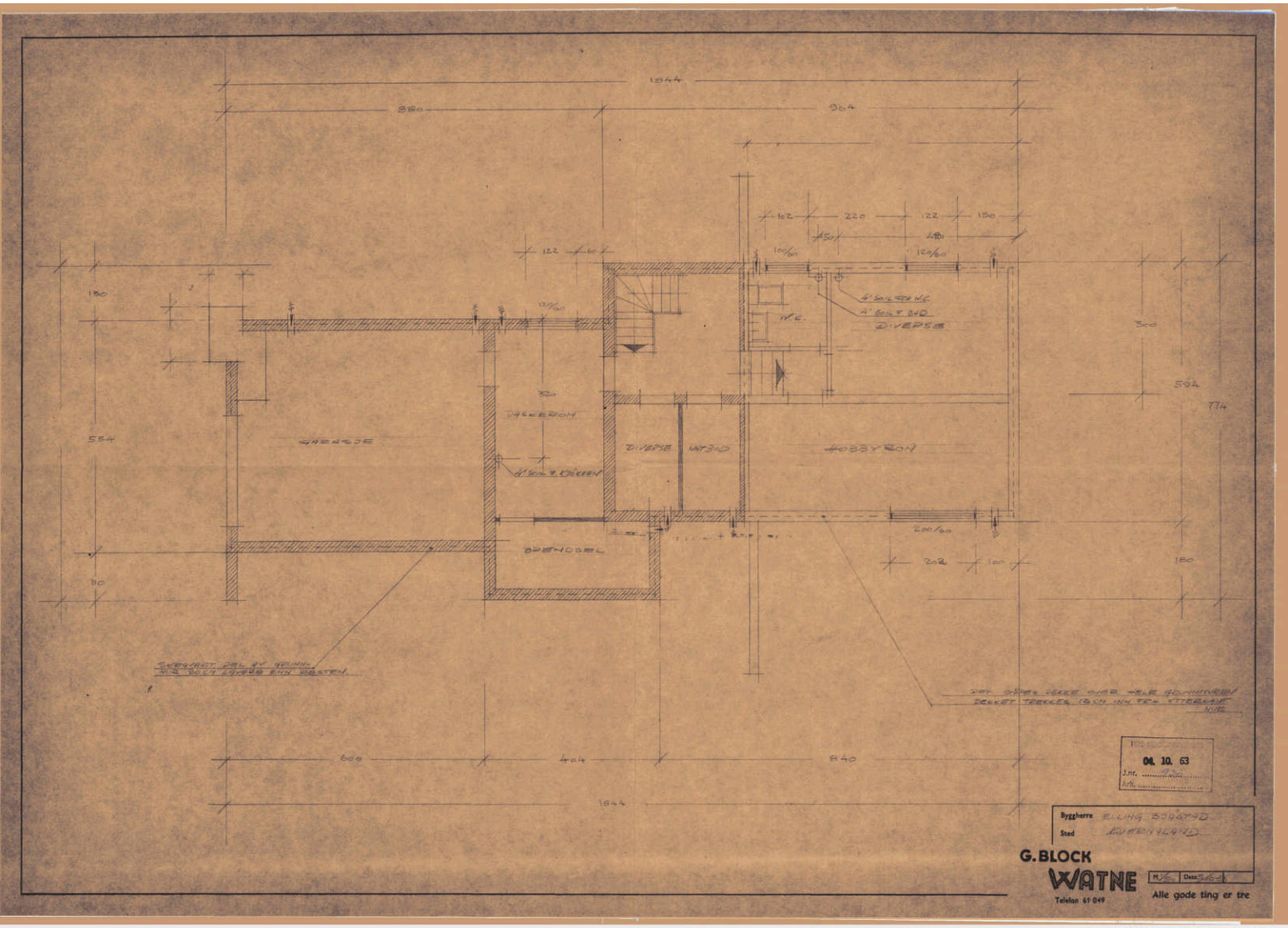
Sted KVERNALAND

G. BLOCK

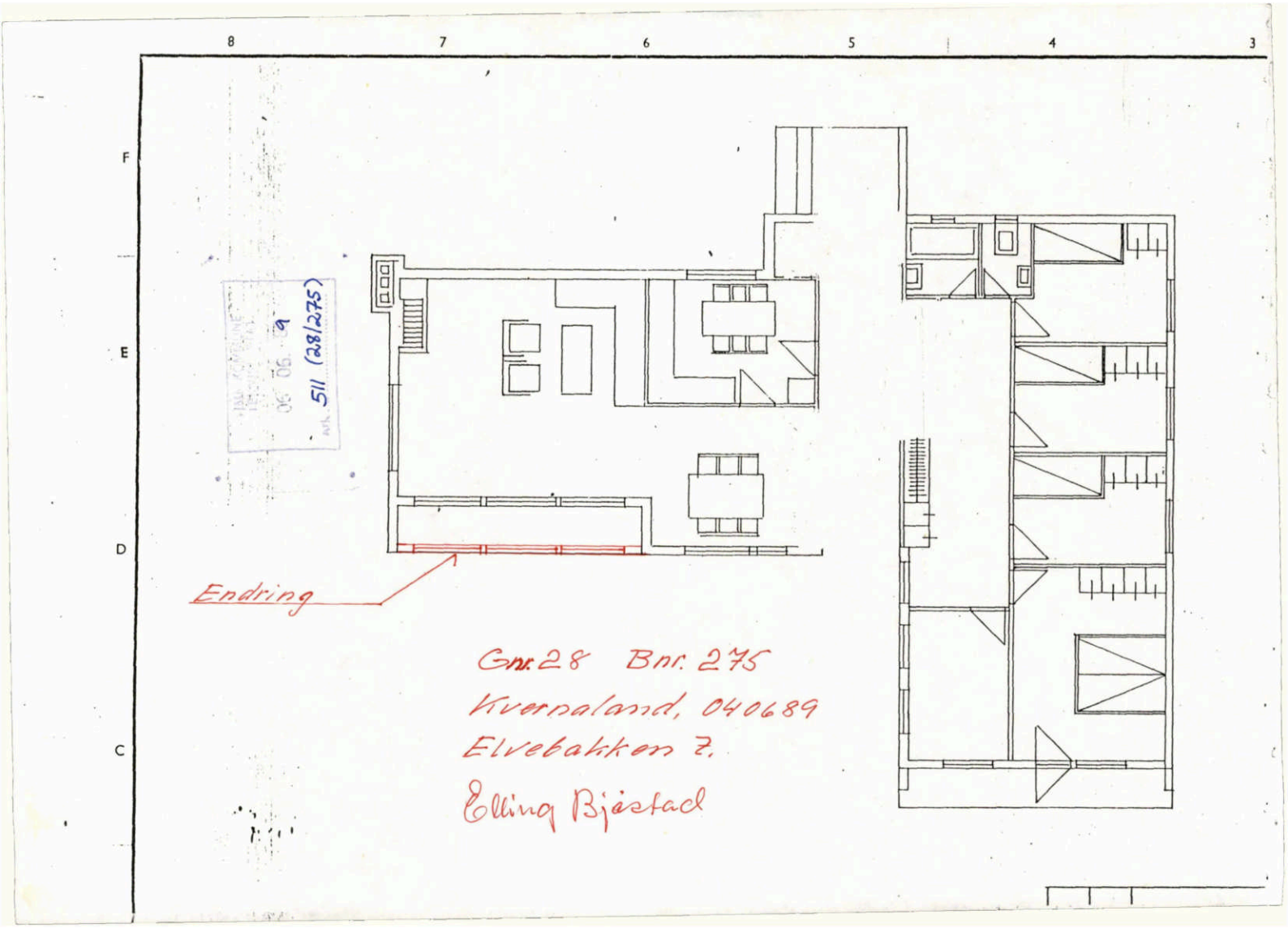
WATNE

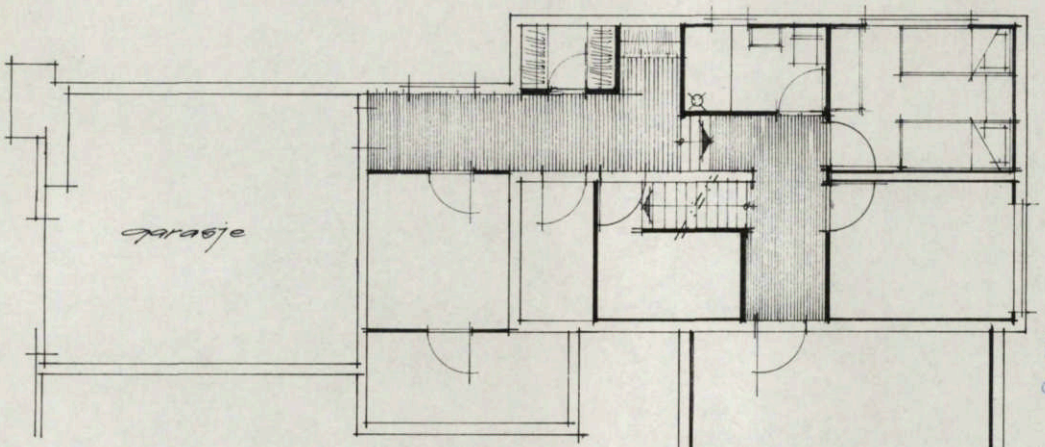
M. 1:50 | Date 2.5.1963

Alle gode ting er tre



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


8
7
6
5
4
3
F
E
D
C
Endring
Gnr. 28 Bnr. 275
Kvernaland, 040689
Elvebakken 7.
Elling Bjåstad



Godkjent av Byggningsrådet
den 3dje 363/73.
Ingolf Lygren.

TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
25. 09. 73
Ark. 24/275

700

89/209 105/120 105/120 105/120 105/120

120

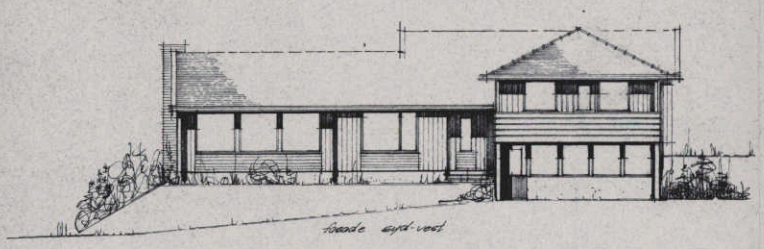
999

40

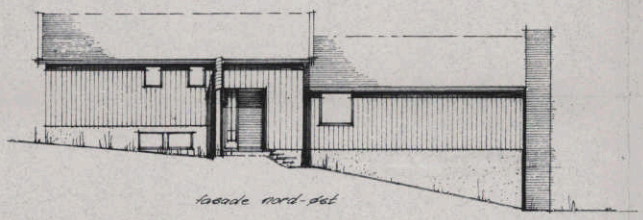
ELLING BJÅSTAD. KVERNELAND.
PLAN AV UNDERETASJE

2 a.

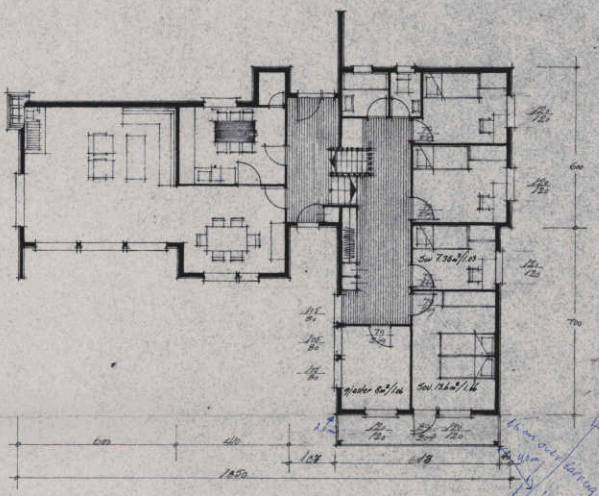
1:100 21.5.73



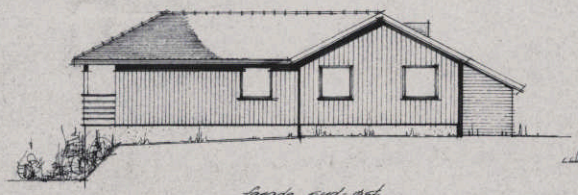
fasade syd-vest



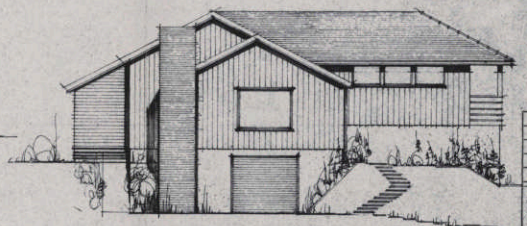
fasade nord-øst



plan i 1. etasje.



fasade syd-øst



fasade nord-vest

Godkjent
som del 363/73.

TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
25. 09. 73
A/N 24/273

ELLING BJØRSTAD, KVERNELAND
FORSLAG TIL NY SVEISEOMSTØY
MOT SYD-VEST

TEGNING NR. 1 a.

G. BLOCK
WATNE
ARKITEKTKONTOR
S - KLEPP

MÅLESTOKK 1:100
TEGN. 21-9-73
TRAC.
KTR.

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

G.nr. 28 B.nr. 275

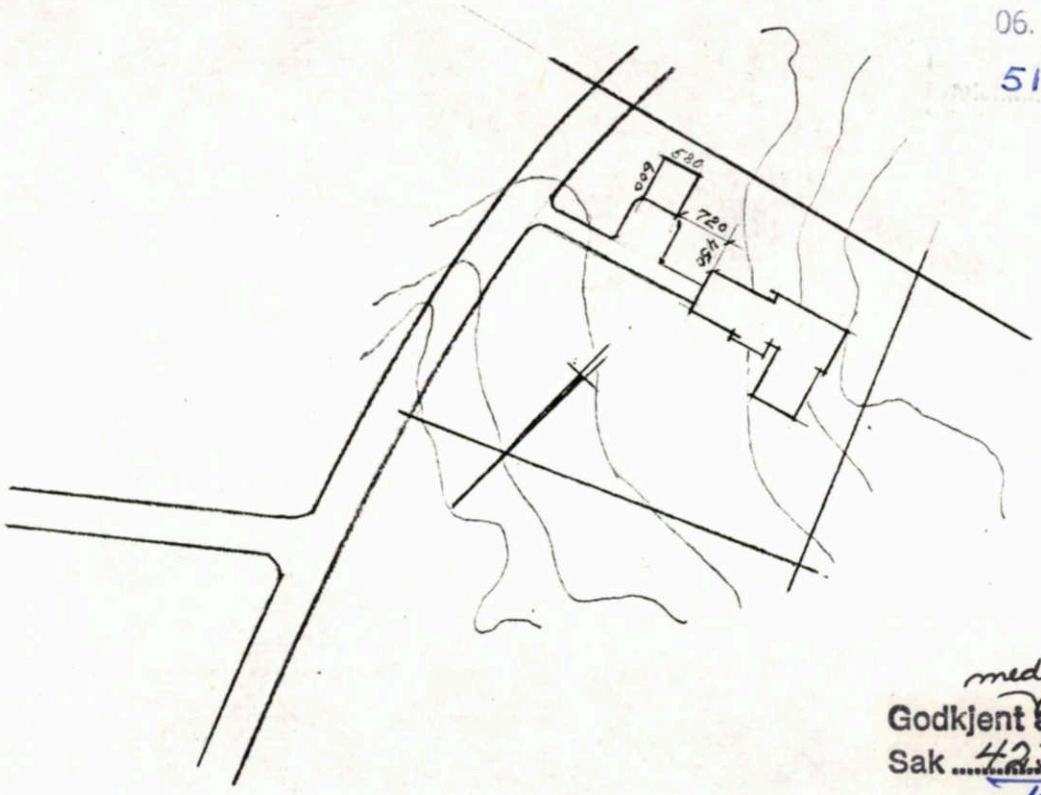
Målestokk 1:1000

Elling Bjåstad

4344 Kvernaland.

06. 10. 86

511 (28/275)



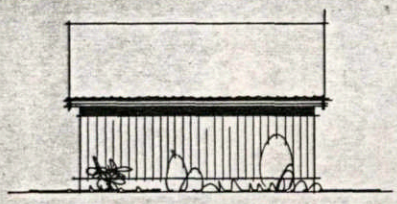
med atterhald

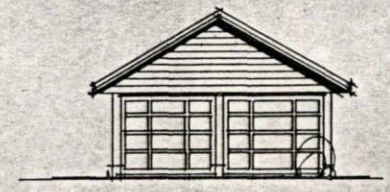
Godkjent av bygningssjefen

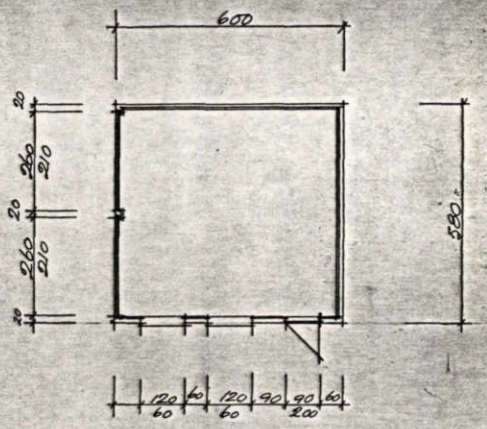
Sak 423/86

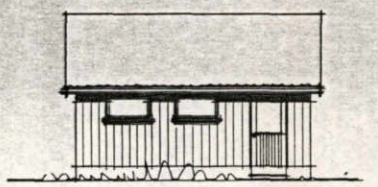
Odd Aavitsland

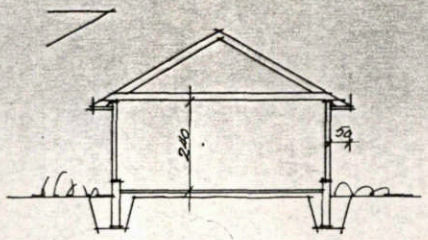
~~bygningssjef~~





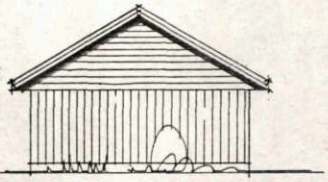


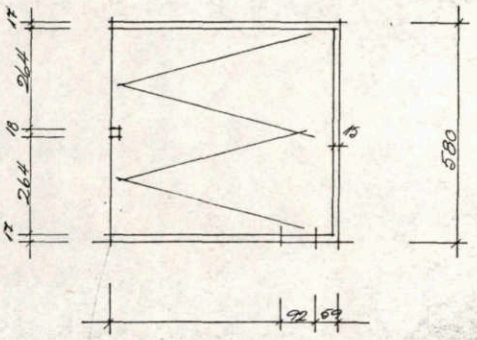




06. 10. 86

511 (28/275)





3 A –

Elling Bjåstad	
Elvebakken 7	1:100
4344 Kvernaland.	
FORUS TRELAST	

med atterhald

Godkjent av bygningssjefen

Sak 423/86

Odd Aavitsland

-bygningssjef-

ε

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FRØYLANP - KVERNELAND, NORDRE DEL I ilME KOMMUNE, OG ET AREAL (IDRETTSANLEGG) I KLEPP KOMM;tJNE•.

Disse bestemmelsene gjelder for plan 0048.00, 0048.05 og plan 0142.00

Generelt

§ 1 Det regulerte området er på planen viet med reguleringsgrense.

Disse bestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og kommunale bygningsvedtekter.

Etterat reguleringsplanen er stadfestet er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot planen.

I Generelle bestemmelser for byggeområder.

§ 2 Før.byggetillatelse for enkelt bygg gis, kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan for et større areal.

§ 3 Hvor det ikke fremgår særskilt av reguleringsbestemmelsene, kan bygningsrådet fastsette bygningshøyder, takformer og møneretning for enkelte bygninger eller grupper av hus som naturlig hører sammen.

§ 4 Bebyggelsen skal planlegges slik at kjøreadkomst kan skje fra de underordnede ledd i vegsyste et.

§ 5 Steingarder og verqifull vegetasjon skal vernes om.

§ 6 Utkjørsel fra garasje eller biloppstiDingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

§ 7 I områder mellom frisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler, skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

Bygningsrådet kan kreve slike beplantninger avskåret eller fjernet.

§ 8 Felles garasjeanlegg og biloppstillingersplasser for flere tomter kan tillates, etter plan godkjent av bygningsrådet

II Bestemmelser som gjelder eneboligbebyggelse.

§ 9 Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boliger tillates.

§ 10 Bygningene kan oppføres i inntil 2 fulle etasjer. Gesimshøyden måles fra ferdig planert terreng til skjæring mellom takflate og veggflate, og skal ikke overstige 4 m for 1-etasjes bygning, 5 m for li-etasjes bygning og 6 m for 2-etasjes bygning.

§ 11 Den enkelte tomt tillates bebygget med inntil 1/4 av sitt ettoareal, ; tillegg kommer garasje•.

Utenom hovedleilighet kanhbygningsrådet hvor tomtenes størrelse tilsier det, godkjenne en tilleggsleilighet.

§ 12 Det kan kreves inntil 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet på egen tomt. En biloppstillingsplass tillates overdekket.

III Bestemmelser som gjelder landbruksområder.

§ 13 Området skal nyttes til landbruk. Bebyggelse og faste anlegg eller innretrlinger kan bare tillates når de har direkte tilknytning til drift av landbruksareal.

Innenfor de regulerte landbruksområder kan det ikke foretas fradeling av tomter til utbyggingsformål. Folgehus kan tillates når det er driftsekonomisk forsvarlig med mer enn en bolig på bruket.

Driftsbygninger kan mkke nyttes til industriell virksomhet som ikke har direkte tilknytning til landbruk.

IV Bestemmelser for trafikkområder.

§ 14 Gangveger sikres med sperrebøyler ve kryss med kjøreveg.

V Bestemmelser for friområder.

§ 15 Friområdene kan nyttes til rekrea jon; dek·, id.rett og avvikling av gang- og sykkeltrafikk.

§ 16 Bygningsrådet kan tillate bebyggelse i friområder når den har direkte tilNnytning til arealas utnyttelse, som anlegg for barne lek, bygninger for idrettsformål eller anlegg for annen utendørs fritidsbeskjeftigelse.

§ 17 Transformatorkiosker kan oppføres i friområder.

VI Bestemmelser som gjelder areal for forretningsbebyggelse;

§ 18 Innenfor forretningsområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i vert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.

§ 19 Bebyggelsen kan nyttes til butikker med nødvendige lager-lokaler, kontorer, sosiale- og kulturrelle formål, hotell- og restaurantvirksomhet. Boliger kan innredes, når dette er nødvendig for virksomheten, f.eks. vaktmesterboliger o.l.

§ 20 Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan bebyggelsen nyttes til mindre verksteder og lignende .

§ 21 Utnyttelsesgraden, definert som forholdet mellom brutto etasjeareal og brutto tomteareal, settes som generell regel til 0,8. Hvor særlige forhold taler for det (tra!ikktilknytning, parkeringsmuligheter,. tilpassing til omgivelsene m.v.),. kan bygningsrådet fastsette høyere eller lavere utnyttelsesgrad.

§ 22 Bygningene an oppføres i inntil 2 fulle etasjer. Gesimshøyden målt som angitt i§ 9, skal ikke overstige 8.0 m, og skal i hvert enkelt tilfelle fastsettes av bygnings-.: rådet.

§ 23 Ved samlet prosjektering og utbygging av et større område kan bygningsrådet tillate større etasjeantall og andre gesimshøyder.

§ 24. Det skal nonnalt avsettes parkeringsplass på egen tomtegrunn for 1 personbil pr. 50 m2 etasjeareal. Bygningsrådet kan godta at grunneieren stiller garanti for senere oppfyllelse av kravet.

§ 25 For de enkelte kvartaler, eller tilsvarende bygningsgrupper, kan. b!rgningsrådet forlange anordnet felles innkjørsel ogl eller felles gårdsplass.

rvir

Bestemmelser som gjelder areal for industri.

§ 26 Bebyggelsen kan nyttes til industr- og håndverksbedrifter, verksteder og lagerlokaler.

§ 27 Industriell virksomhet som etter bygningsrådets skjønn medfører ulemper for omgivelsene r fonn av støy, røyk, lukt eller lignende tillates ikke.

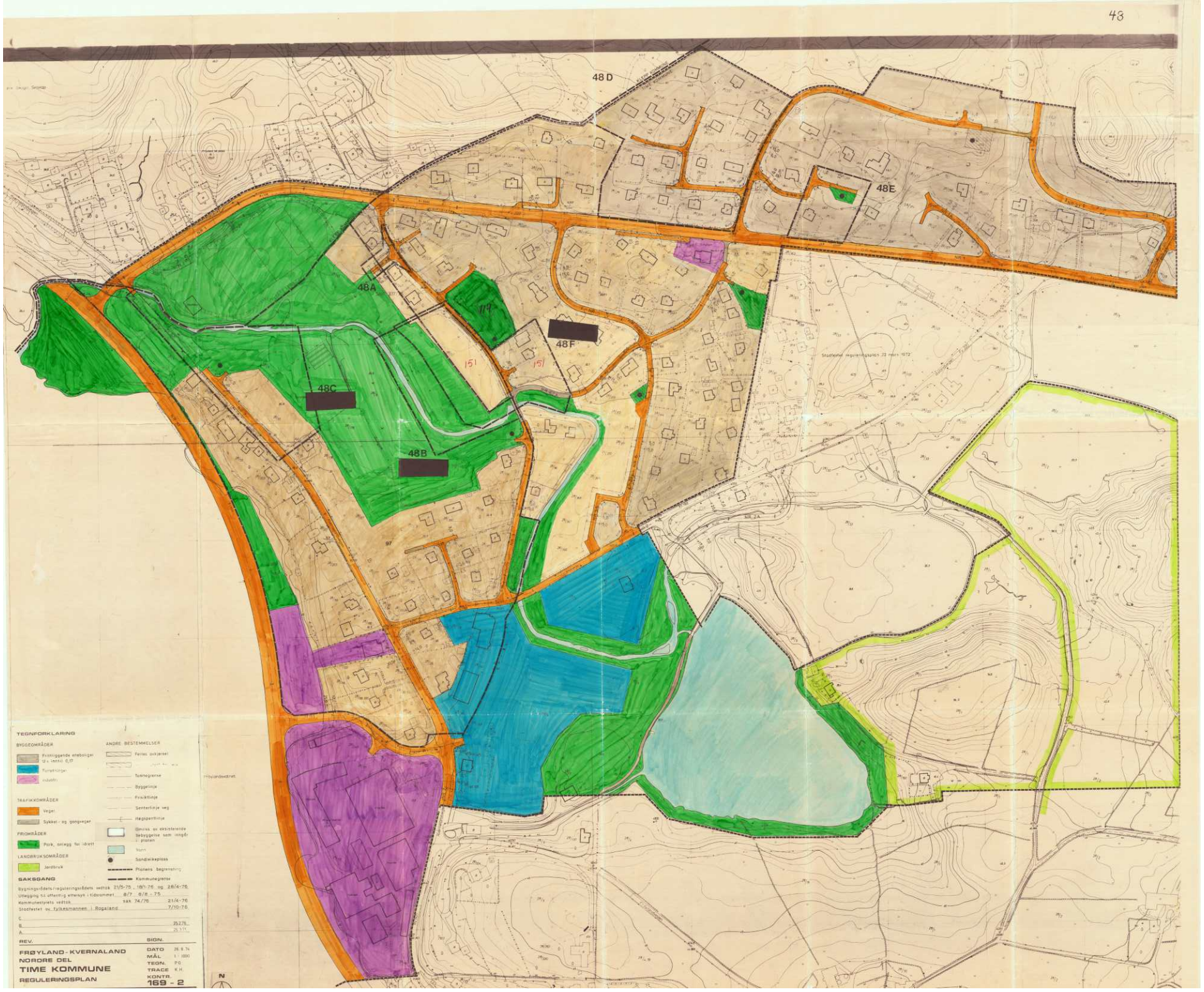
§ 28 Det kan på egen tomtegrunn kreves _inntil 5 bilplasser pr. 10 ansatte.

Stadfestet den ;;;!C'-/"7'-;ze,.

FYLKESMANNEN I ROGALAND
UTBYGGINGSAVDELINGEN

J.nr. 15'-/k

-◆rk. nr. 7/z{//



TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER
- Fritliggende enebolig U.t. innen 6,0
- Tomtekiosk
- Industri

TRAFIKKOMRÅDER
- Veger
- Sykkel- og gangveger

FRIOMRÅDER
- Park, anlegg for idrett

LANDBRUKSOMRÅDER
- Jordbruk

ANDRE BESTEMMELSER
- Feltets avgrensel
- Tomtegrense
- Byggelinje
- Frisiktlinje
- Senterlinje veg
- Høgdepentlinje
- Område av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Vann
- Sandleikeplass
- Planens begrensning
- Kommunegrense

SAKSGANG

Bygningsrådets/reguleringsrådets vedtak 21/5-75 , 18/1-76 og 26/4-76
Utlegging til offentlig ettersyn i tidsrommet 8/7 - 8/8 - 75
Kommunestyrets vedtok. sak 74/76 21/4-76
Stadfestet av fylkesmannen i Rogaland 7/10-76

REV.	SIGN.
C	
B	25.2.76
A	25.1.76

FRØYLAND - KVERNALAND
NORDRE DEL
TIME KOMMUNE
REGULERINGSPLAN

DATO 26.8.74
MÅL 1 : 1000
TEGN. PG
TRACE K.H.
KONTR.
169 - 2

N

Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 28	Bnr: 275	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Elvebakken 7 4355 KVERNALAND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Hekk	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Trase	Flaggstang	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (14 - 30 cm)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Skjerm	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Gangfelt
Fortau	Sti	Trapp
Andre tiltak	Byggetiltak	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Eiendom	Gang- og sykkelveg
Veg	Høydekurve	Anleggsområde
Lekeplass	Bebygd område	Skog
Annet		

Jonas A Kverneland
Elvebakken 7
4355 Kvernaland
Norge

Kopimottaker/-e
jonas_kverneland@me.com

RAPPORT - MÅLING AV RADON MED LUKKET CR-39 SPORFILM

Årsmiddelverdi

Måling av radonkonsentrasjon i luft er utført med lukket CR-39 sporfilm. Mer informasjon på siste side
Sporfilm ankommet laboratoriet 02-02-2026

Høyeste årsmiddelverdi

62 Bq/m³

For informasjon om årsmiddelverdi og grenseverdier, se siste side

Opplysninger om eiendommen

Opplysninger er fremskaffet av Jonas A Kverneland , som er ansvarlig for at måleveiledning ble fulgt i sin helhet.

Resultatene gjelder kun for den innsendte prøven slik den ble mottatt.

Måleadresse

Elvebakken 7, 4355, Kvernaland, Norge

Oppdragsmerking		**Type eiendom**	Enebolig	**Byggeår**	1963
Grunnmur	Kjeller	**Ventilasjon**	Passiv avtrekk / ventil	**Antall etasjer**	3

Målte radonverdier

Sporfilmkode	Måleperiode	Romnavn	Romtype	Etasje	Radonkons.	Årsmiddelverdi	Anmerkning
620163857	13-11-2025 - 17-01-2026	Vaskerom	Annen type	0	83 ± 15 Bq/m³	62 Bq/m³	
622648079	13-11-2025 - 17-01-2026	Gjesterom nede	Soverom	0	83 ± 15 Bq/m³	62 Bq/m³	
622500684	13-11-2025 - 17-01-2026	Kjellerstue	Stue	1	77 ± 14 Bq/m³	58 Bq/m³	

Anmerkninger til målingen

-

Denne rapport kan kun gjengis i sin helhet, med mindre laboratorium som har utarbeidet den skriftlig har godkjent annet på forhånd.

Bjorn Bakke (elektronisk signatur)

Underskrift av rapporteringsansvarlig ved Eurofins Radonlab AS

Analyseansvarlig: Eurofins Radon Testing Sweden AB.
Akkreditert analyse (SWEDAC akkred.nr. 10243)

Radonmåling med sporfilm
Sporfilmmetoden baserer seg på evnen til plastmaterialet CR-39 å detektere alfastråler fra radon og radondøtre. Alfastråling avsetter spor i plastmaterialet, som etter en etseprosess analyseres i et mikroskop. Tettheten av spor i overflaten på en sporfilm (CR-39 plastbit) bestemmes og brukes for å beregne den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon over måleperioden.

Radonkonsentrasjon
I tabellen på rapportens forside er det i tabellen listet opp måleresultater for hver sporfilm. Et måleresultat er gitt i kolonnen *Radonkonsentrasjon* og er den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon i måleperioden. For hvert måleresultat er det oppgitt en absolutt måleusikkerhet. Et måleresultat på f. eks. 200 ± 30 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 170-230 Bq/m³, men med 200 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi.

Årsmiddelverdi
En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjon i et bygg (f. eks. meteorologiske forhold, fyring, ventilering etc.) noe som vanligvis gir vesentlig høyere radonnivåer om vinteren sammenlignet med radonkonsentrasjoner målt i sommerhalvåret. Årsmiddelverdi er sesongkorrigert måleresultat som representerer den sannsynlige gjennomsnitts radonkonsentrasjon over ett år. Årsmiddelverdi beregnes ved å gange måleresultatet med sesongbestemte faktorer som er gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdi som legges til grunn ved sammenligning med relevante tiltaksgrenser og lovkrav: *Strålevernsforskriften* (som gjelder for utleieboliger, skoler og barnehager) og *Byggteknisk forskrift* (som gjelder for nybygg).

Tiltaksgrense: 100 Bq/m³
DSA anbefaler at det det iverksettes effektive radonreduserende tiltak i bygninger som har oppholdsrom med årsmiddelverdi som overstiger tiltaksgrensen. I bygninger hvor årsmiddelverdi i oppholdsrom er lavere enn tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av radonnivåer gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes. For mer informasjon om radonreduserende tiltak se *www.radontiltak.org*.

Grenseverdi: 200 Bq/m³
I henhold til DSAs vurderinger bør alle oppholdsrom i alle bygninger ha årsmiddelverdier som er lavere enn 200 Bq/m³. For bygninger hvor det i oppholdsrom avdekkes årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien anbefaler DSA gjennomføring av radonreduserende tiltak helt inntil årsmiddelverdiene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Akkreditering
Målingene er utført i henhold til DSAs *Måleprosedyre for radon i boliger*, utgitt i 2013, eller *Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager,* utgitt i 2015. Den siste er rettledende også for øvrige arbeidsplasser. Eurofins Radon Testing Sweden AB er akkreditert av SWEDAC (akkrediteringsnr. 10243) til å utføre målinger av radonkonsentrasjon i henhold til ISO 11665-4:2021.

Elvebakken 7

Nabolaget Kalberg - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Frøyland skule (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 188 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 4.6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	15 min 9.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Elvebakken Linje 22, 53	2 min 0.2 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	20 min 1.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 25.2 km
Stavanger Sola	28 min

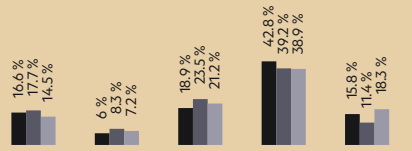
BARNEHAGER

Ådalen barnehage (1-5 år) 62 barn	7 min 0.6 km
Kvernaland barnehage (1-5 år) 104 barn	15 min 1.2 km
Espira Ormadalen barnehage (0-5 år) 135 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kvernaland	9 min
Kiwi Kvernaland	9 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Kalbergskogen ballbinge	2 min
Theodor Dahls veg nærmiljøanlegg	7 min
Jæren SportMed	5 min
NorFit 24/7	11 min

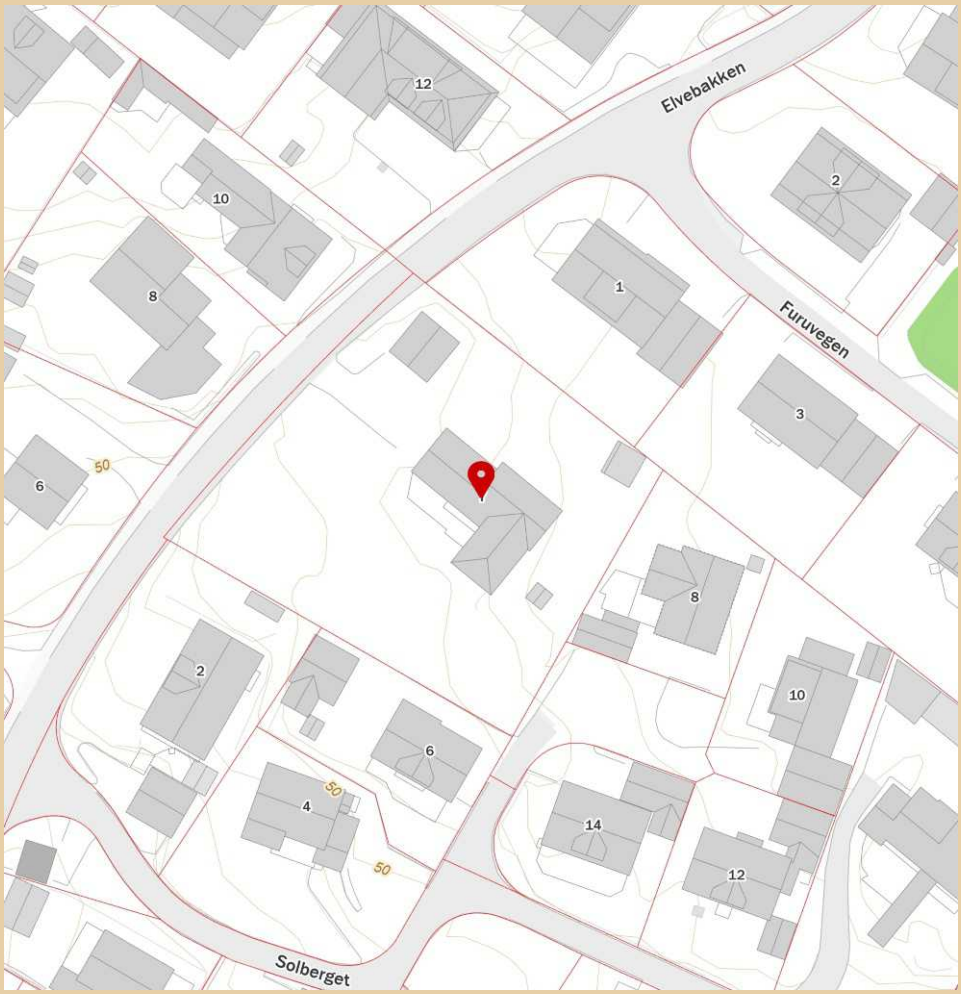
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Elvebakken 7

Nabolaget Kalberg - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Frøyland skule (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 188 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 4.6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	15 min 9.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Elvebakken Linje 22, 53	2 min 0.2 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	20 min 1.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 25.2 km
Stavanger Sola	28 min

BARNEHAGER

Ådalen barnehage (1-5 år) 62 barn	7 min 0.6 km
Kvernaland barnehage (1-5 år) 104 barn	15 min 1.2 km
Espira Ormadalen barnehage (0-5 år... 135 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kvernaland	9 min
Kiwi Kvernaland	9 min

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

VARER/TJENESTER

Europris Øksnevad	18 min
Apotek 1 Kverneland	10 min
Jærhagen Vinmonopol	13 min

SPORT

Kalbergskogen ballbinge	2 min
Theodor Dahls veg nærmiljøanlegg	7 min
Jæren SportMed	5 min
NorFit 24/7	11 min

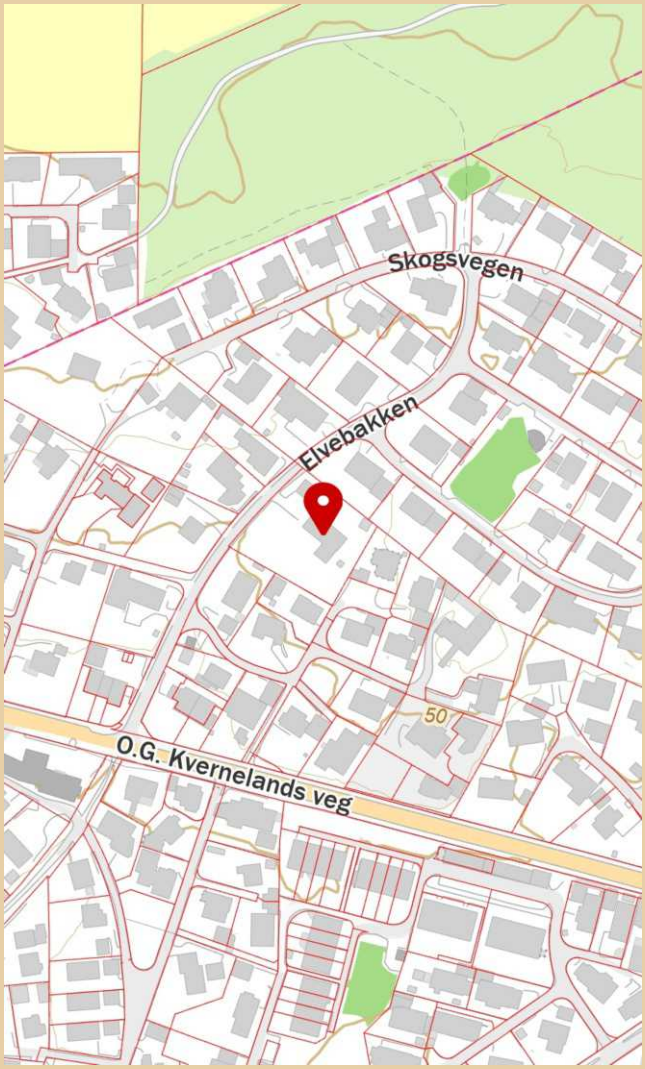
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Elvebakken 7

Nabolaget Kalberg - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Frøyland skule (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 188 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 4.6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	15 min 9.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Elvebakken Linje 22, 53	2 min 0.2 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	20 min 1.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 25.2 km
Stavanger Sola	28 min

BARNEHAGER

Ådalen barnehage (1-5 år) 62 barn	7 min 0.6 km
Kvernaland barnehage (1-5 år) 104 barn	15 min 1.2 km
Espira Ormadalen barnehage (0-5 år... 135 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kvernaland	9 min
Kiwi Kvernaland	9 min

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

VARER/TJENESTER

Europris Øksnevad	18 min
Apotek 1 Kverneland	10 min
Jærhagen Vinmonopol	13 min

SPORT

Kalbergskogen ballbinge	2 min
Theodor Dahls veg nærmiljøanlegg	7 min
Jæren SportMed	5 min
NorFit 24/7	11 min

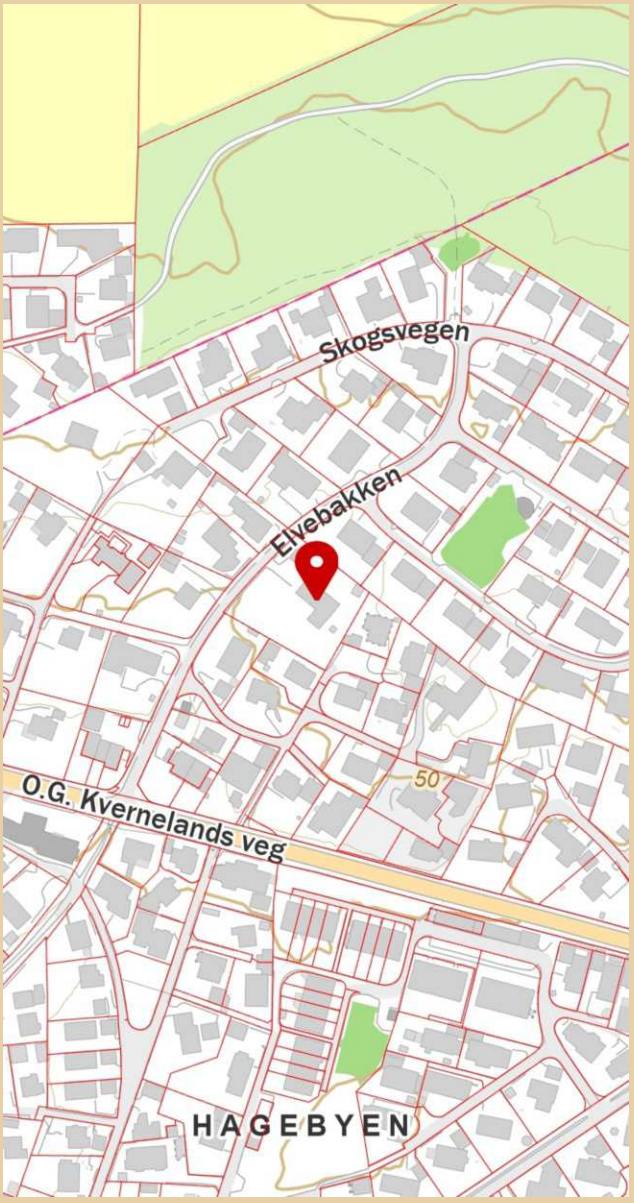
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Elvebakken 7, 4355 Kvernaland
Gnr. 28, Bnr. 275, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260069

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Marius Time Vaaland

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 901 85 260

E-post: mariustime.vaaland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

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

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

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

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
