PRIVATMEGLEREN
JÆREN

# HÅVEGEN 13

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Midlertidig brukstillatelse

Tegninger

Ferdigattest tilbygg

Tegninger tilbygg

Reguleringskart og bestemmelser

Eiendomsgrenser

Nabolagsprofil

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

# Håvegen 13
# 4355 Kvernaland

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Enebolig |
| Byggeår: | 1968 |
| BRA: | 232 $m^2$ |
| BRA-i: | 214 $m^2$ |
| Rapportdato: | 16.9.2026 (Gyldig til 16.9.2027) |

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 11 | 18 | 5 | 0 |



Sindre Serigstad
Bygningssakkyndig
Jærtakst AS

sindre@jaertakst.no
91848497

Håvegen 13
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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

## 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.

## 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.

## Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

# 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.

## Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

## Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Krypkjeller | - fritt vann i krypkjelleren<br>- begrenset ventilering<br>- det måles høy luftfuktighet i krypkjelleren<br>- saltutslag |
| Terrengforhold | - vann ledes inn mot og ned langs grunnmuren |
| Ildsted/Skorstein innvendig i boligen | - utilstrekkelig gulvbeskyttelse ved ildsted<br>- ildsted er plassert for nær brennbart materiale<br>-renninger sotluke |
| Våtrom: Vaskerom/bi-inngang - | -Manglende tettesjikt -fare for lekkasjevann renner ut til tilstøtende rom |
| Våtrom: Bad 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk | - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - eldre sluktype uten klemring for god tetting mellom sluk og tettesjikt - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone - gulvbelegg har ikke opptrekk på vegger/dør - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader |

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Fuktsikring og drenering | - det er tegn på fuktskade i veggkonstruksjonen<br>- alder |
| Rom under terreng | - forhøyet fuktverdi i konstruksjonen<br>- punktvis pussavskalling<br>-feil oppbygging |
| Balkong, terrasse, platting | - Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt<br>- noe sprekker/nedbrytning og spredte råteskader |
| Vinduer og dører | - punktert glass<br>- værslitte karmer med behov for vedlikehold<br>- nedbrytninger og slitasje med spredte råteskader på blant annet glasslister<br>- eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid |

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Yttervegg og fasade | - ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning<br>- værslitte fasader |
| Renner og nedløp | - støpejern under bakken og alder |
| Takkonstruksjon og loft | - observert spor etter fuktkrevende insekt<br>- observert spor etter skadedyr |
| Toalettrom: Underetasje | - ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne<br>- manglende lekkasjestopper |
| Toalettrom: 1. etasje | - ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne<br>-manglende lekkasjestopper |
| Avløpsrør | - Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon |
| Vannledninger | - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon |
| Skadedyr og fuktkrevende insekter | - Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter<br>- det er registrert spor etter gnagere |
| Varmesentral: Varmepumpe kjeller | - Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon |
| Varmtvannsbereder | - Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon |
| Våtrom: Bad 1. etasje - Overflate vegg/himling | - noe misfarging/riss i fuger -vindu våtsone |
| Våtrom: Bad 1. etasje - Overflate gulv | - enkelte flisefuger er erstattet med silikon - knirk i gulv |
| Våtrom: Bad 1. etasje - Dokumentasjon | - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt |
| Garasje | Eksponert isopor innvendig uten brannhemmende kledning. |

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er registrert avvik mellom dagens bruk av boligen og godkjente byggetegninger, eksempelvis at rom benyttes til annet formål enn det som er omsøkt og godkjent:
Ett soverom 1. etasje er tatt inn som del av bad.
Enkelte rom har endret bruk ut ifra tegninger og noe avvik på oppdeling av rom.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Vinduer i kjellerstue og soverom ved siden av toalettrom er for små mtp. rømning.
TEK17 §11-13 (3)Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minst 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.
Avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Oppholdsrom i kjeller har for små vindusflate, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys.

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

Trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for lav rekkverkshøyde, for store åpninger mellom spiler/trinn og manglende håndløper.
Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.
Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

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

Brannslokkingsapparat er over 10 år.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Radon

Det er opplyst at det er foretatt radonmålinger med verdier på 180 bq/m$^3$, dette ligger over anbefalt tiltaksgrense, men under øvre grenseverdig på for oppholdsrom (200 bq/m$^3$).
Forhøyede radonnivåer kan ikke utelukkes. Radon er en helserisiko ved langvarig eksponering og kan påvirke innemiljøet negativt.

Det bør gjøres tiltak ved dette nivået, det er i ettertid montert ventilasjonsanlegg og ny måling anbefales for å bekrefte/avkrefte endringer i nivå.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **16.9.2026** | **16.9.2026** |

## Hjemmelshavere

Navn: **Jens Kåre Skjæveland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er ikke fremlagt, denne må fremlegges for å kunne ferdigstille rapport.

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Sindre Serigstad** | Telefon: | **91848497** |
| Firma: | **Jærtakst AS** | Epost: | **sindre@jaertakst.no** |
| Tittel: | **Bygningssakkyndig** | Adresse: | **Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp Stasjon** |
| Profesjonsansvarsforsikring: | **Söderberg & Partners AS** | | |



**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.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Håvegen 13, 4355 Kvernaland**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | **1121** | Gårdsnr: | **27** | Bruksnr: | **29** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **1968**
Boligtype: **Enebolig**

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

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 1980 | Tilbygg stue. | 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** | **108** | **90**<br>Vindfang, hall, soverom 1, soverom 2, toalettrom, kjellerstue, vaskerom/bi-inngang, bod og bad. | **18**<br>Garasjerom | **0** | **0** |
| **1. etasje** | **124** | **124**<br>Gang/bi-inngang, toalettrom, soverom 1, soverom 2, bad, kjøkken, stue/spisestue og hagestue. | **0** | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **232** | **214** | **18** | **0** | **0** |

## Kommentar til arealberegning

Hagestue har utgang fra boligen og er medtatt i BRA-i for 1. etasje iht. måleregler.

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Fuktsikring og drenering TG-2

| | |
|---|---|
| Konstruksjonsprinsipp | **Bygning med vegger og rom under terreng** |
| Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår? | **Nei** |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Det er tegn på fuktskade i veggkonstruksjonen

**Beskrivelse:**
Det er registrert symptomer på fuktskade i veggkonstruksjonen i forbindelse med hulltaking. Forholdet kan indikere redusert funksjon i drenering eller fuktsikring mot grunn.

**Oppsummering** **TG-2**

Boligen har rom under terreng. Drenering og fuktsikring har en alder som overstiger forventet brukstid.
Ved hulltaking er det registrert symptomer på fuktskade i veggkonstruksjonen, noe som kan indikere redusert funksjon i drenering eller fuktsikring mot grunn. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for videre fuktinntrengning og skader på tilstøtende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Drenering og fuktsikring bør følges opp gjennom jevnlig kontroll av konstruksjoner mot terreng, kamerainspeksjon og spyling. På grunn av alder må det påregnes behov for vedlikehold, utbedringer eller utskifting på kortere eller lengre sikt.

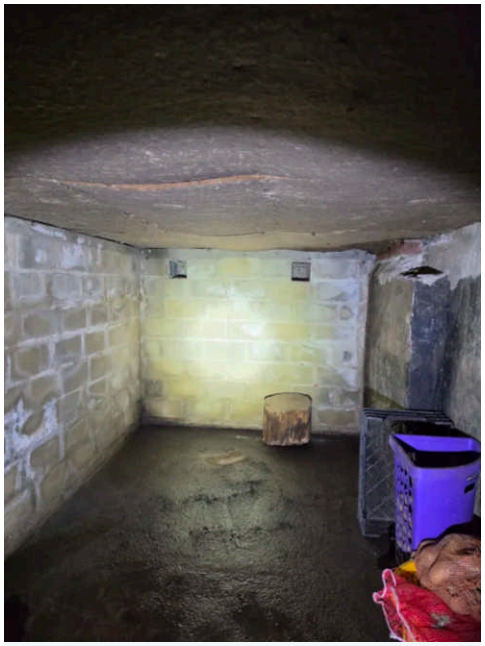
## 6.2 Grunnmur og fundament TG-1

| | |
|---|---|
| Type Fundament/grunnmur | **Grunnmur med underetasje** |
| Type byggegrunn | **Ukjent byggegrunn** |
| Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-1**

Grunnmur og fundament består av grunnmur med underetasje, oppført på ukjent byggegrunn. Det er ikke registrert sprekker, skader eller skjevheter av betydning ved besiktigelsen. Bygningsdelen fremstår med normal tilstand ut fra alder og byggemåte.

## 6.3 Krypkjeller TG-3



Fukt gulv og saltutslag vegger



Fukt gulv og saltutslag vegger



Ventil ligger under terreng

| Type krypkjeller | **Krypkjeller med mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon** |
|---|---|

Det er en krypkjeller under tilbygg med tilkomst fra dør. Utvendig er kun deler av konstruksjonen synlig for inspeksjon.

Krypkjellere er generelt utsatte konstruksjoner med forhøyet risiko for fuktproblematikk, kondens, biologiske skader, muggsopp, råte, skadedyr og redusert inneklimakvalitet. Risikoen øker særlig ved mangelfull ventilasjon, terrengfall mot bygning, høy grunnfukt eller utilstrekkelig fuktsikring.

| Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? | **Ja** |
|---|---|

**Observerte avvik:**
- Fritt vann i krypkjelleren

**Beskrivelse:**
Det er registrert synlig fukt og/eller vann i krypkjelleren. Forholdet vurderes å være et avvik fra normal tilstand.

| Er det synlig sopp/råteskader på overflater? | **Nei** |
|---|---|

| Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? | **Nei** |
|---|---|

| Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? | **Ja** |
|---|---|

**Observerte avvik:**
- Begrenset ventilering
- Det måles høy luftfuktighet i krypkjelleren

**Oppsummering** **TG-3**

Krypkjelleren ligger under tilbygget og har tilkomst via utvendig dør. Kun deler av utvendige konstruksjonen var synlig ved befaringen, resten ligger under terreng.
Det ble registrert synlig fukt og vann i kryprommet, samt symptomer på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren. Krypkjellere er generelt fuktutsatte konstruksjoner, og registrert fukt kombinert med mangelfull lufting gir forhøyet risiko for kondens, biologiske skader, muggsopp og råte over tid dersom forholdene ikke utbedres.
Det er saltutslag på vegger som tyder på at disse trekker noe fukt.
Det er også registrert insekter som trives i fuktige miljøer i krypkjelleren.
Nærmere undersøkelser og utbedrende tiltak for fuktsikring og ventilasjon anbefales.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren, årsak til fuktinntrenging anbefales utbedret.
Eventuelle organiske materialer på bakken bør fjernes. Registrert svertesopp/muggsopp bør saneres ved rengjøring av berørte overflater.
Det anbefales å etablere avfukteranlegg med styring av luftfuktighet for å oppnå stabile forhold i krypkjeller og hindre utvikling av sopp og råte. Etter gjennomførte tiltak anbefales kontroll av relativ luftfuktighet og konstruksjonenes tilstand for å verifisere tilfredsstillende funksjon.

| **Kostnadsestimat** | **20 000 - 100 000** |
|---|---|

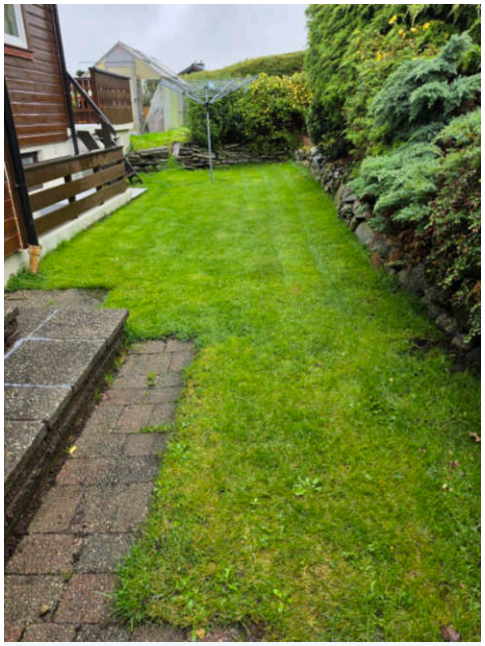
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer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



Edderkopp som trives i fuktig miljø



## 6.4 Terrengforhold TG-3



Terreng heller inn mot bolig

| | |
|---|---|
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Vann ledes inn mot og ned langs grunnmuren

**Beskrivelse:**
Det er registrert terrengfall og forhold rundt bygningen som leder overflatevann mot grunnmuren. Forholdet gir økt risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen.

| | |
|---|---|
| Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-3**

Terrenget rundt bygningen har fall og forhold som kan lede overflatevann mot grunnmuren. Dette gir økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjon, og innebærer risiko for fuktinntrengning dersom forholdet ikke utbedres.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Terreng bør justeres slik at det ledes bort fra grunnmuren.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **20 000 - 100 000** |

## 6.5 Rom under terreng TG-2





Avskalling/flassing gulv

| | |
|---|---|
| Type rom under terreng | **Delvis innredet** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |

Det er foretatt noe arbeider etter byggeåret.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv? | **Ja** |

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue.

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
- Punktvis pussavskalling

**Beskrivelse:**
Det er ut ifra alder og observasjoner i utsparing til stakeluke i gulv ikke montert plast under gulvet. Dette kan føre til økt luftfuktighet og avskallinger på gulv, saltutslag på vegger og forhøyet fukt i påforede/oppforede vegger og gulv.

Angi måleresultater av fuktmåling

Det ble målt 25,1 vektprosent fuktinnhold i treverket. Måleresultatet indikerer et høyt fuktnivå som kan gi grunnlag for vekst av muggsopp og utvikling av råteskader dersom fuktbelastningen vedvarer.



Stakeluke avløp

**Oppsummering** **TG-2**

Rom under terreng er delvis innredet.
Ved fuktmåling i treverket ble det registrert 25,1 vektprosent, noe som indikerer et høyt fuktnivå. Ut fra alder og observasjoner i utsparing til stakeluke i gulv er det ikke montert plast under gulvet. Manglende fuktsikring kan gi økt luftfuktighet, avskallinger på gulv, saltutslag på vegger og forhøyet fukt i påforede/oppforede vegger og gulv, og over tid gi grunnlag for muggsoppvekst og råteskader dersom fuktbelastningen vedvarer. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue.

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.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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.

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsaken til fuktpåvirkningen. Det kan finnes flere og sammensatte årsaker til observerte forhold; Manglende fuktsikring, sviktende drenering, manglende grunnmursplast, kondensering m.m. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling.

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

## 6.6 Balkong, terrasse, platting TG-2

| | |
|---|---|
| Type | **Takterrasse, Platting** |
| Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom? | **Ja** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |
| Takterrasse er oppført i forbindelse med tilbygg vindfang. | |
| Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt? | **Nei** |
| Er balkong / terrassen tekket? | **Ja** |
| Type tekking (tettesjikt) | **Annet** |
| Takterrasse er tekket med glassfibertekking.<br>Tak over garasje har ikke tekking. | |
| Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen? | **Nei** |
| Er det påvist skader i tekkingen? | **Nei** |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk? | **Nei** |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt? | **Ja** |

**Oppsummering** TG-2

Boligen har takterrasse og platting, der takterrassen er oppført i forbindelse med tilbygg av vindfang og ligger delvis over innvendige rom. Takterrassen er tekket med glassfibertekking, mens tak over garasje er uten tekking. Det er ikke påvist skader i tekkingen, synlige skjevheter eller konstruksjonssvikt. Tekkingen har imidlertid nådd en alder som gir økt risiko for svikt. Dersom tekkingen ikke skiftes ut innen rimelig tid, øker faren for lekkasjer og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjon og rom.
Deler av treverket på platting, trapper og rekkverk ligger i/nærme terrenget som øker fuktbelastningen på treverket. Dette har ført til noe sprekker, nedbrytninger og spredte råteskader.
Garasje uten tekking kan føre til at betongen trekker noe vann.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

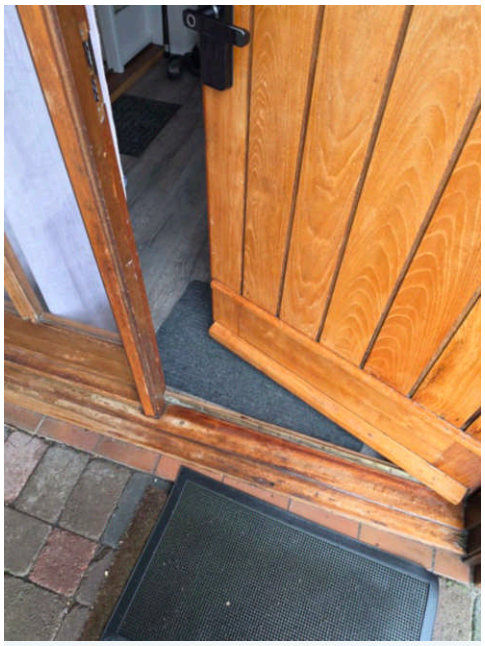
Påregnelig med noe vedlikehold og oppgraderinger på terrasse/plattinger, enkelte utskiftinger kan ikke utelukkes og det må vurderes om det er hensiktsmessig å skifte ut hele platting/terrasse.

Det anbefales å kontrollere og utbedre membran, beslag og overganger for å sikre at konstruksjonen er tett.

## 6.7 Vinduer og dører TG-2



Misfarging mellom glass som kan tyde på punktering



Innadslående dør med økt risiko for trekk.

Beskrivelse

Vinduer og dører i tre/PVC med enkle og isolerglass.
Enkelte vinduer er noe strie/harde å åpne.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Det er foretatt utskiftinger av enkelte vinduer i senere tid.

Er det påvist punkterte glass? **Ja**

**Observerte avvik:**
- Punktert glass (3 stk eller mindre)

**Beskrivelse:**
Synlighet av punkterte glass vil variere med temperaturforhold o.l. det kan ikke utelukkes at det finnes flere enn hva som er registrert på befaring.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? **Ja**

**Observerte avvik:**
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Nedbrytninger og slitasje med spredte råteskader på blant annet glasslister

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

Er isolerglassruter eldre enn 35 år? **Ja**

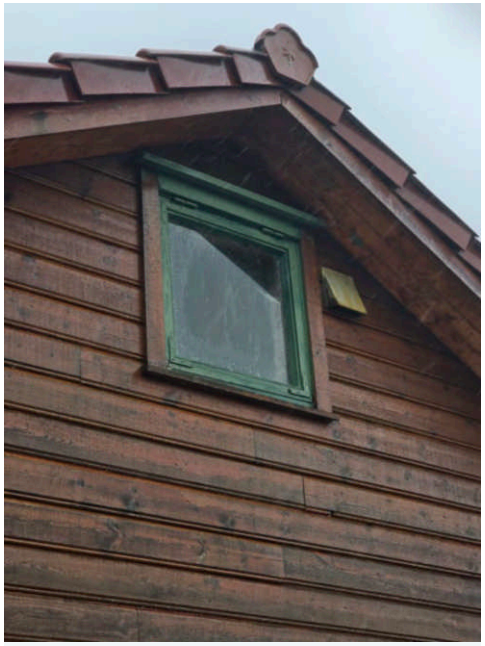
**Observerte avvik:**
- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid



Punkterte glass og slitte overflater



Nedbrytninger



Slitasje/nedbrytning

**Oppsummering** **TG-2**

Vinduer og dører er i tre/PVC med både enkle og isolerglass, og enkelte vinduer er skiftet ut i senere tid.
Enkelte vinduer er noe strie å åpne. Det er påvist punkterte glass, og synligheten av slike vil variere med temperaturforhold, slik at det ikke kan utelukkes at det finnes flere enn de som ble registrert på befaringen.
Inngangsdør er innadslående med økt risiko for trekk.
Det er videre registrert værslitte karmer med fukt- eller råteskader, og isolerglassrutene er eldre enn 35 år og dermed nær eller over forventet levetid. Punkterte glass gir redusert isolasjonsevne, og fukt- og råteskadde karmer vil forverres over tid dersom de ikke utbedres.
Det må påregnes utskifting av ruter og karmer, samt løpende vedlikehold.

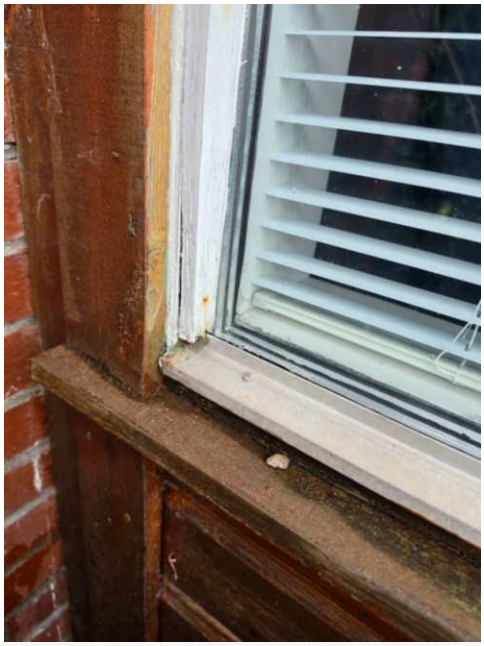
**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Råteskadede deler bør utbedres eller skiftes ut, avhengig av skadeomfang. Ved mindre skader kan utskifting av karm-/rammedeler, treutskiftning og ny overflatebehandling være tilstrekkelig. Ved mer omfattende skader anbefales full utskifting av vinduet. Det bør samtidig etableres god overflatebehandling og kontroll på beslag/dreneringsløsninger for å forhindre nye skader. Det anbefales å kontrollere vinduer og dører nærmere, særlig områder med synlig slitasje og begynnende råte, for å vurdere omfang og utvikling. Regelmessig vedlikehold, herunder maling og kontroll av utsatte detaljer, anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon. Dersom det avdekkes mer omfattende skader ved nærmere kontroll, bør videre tiltak vurderes av fagkyndig.

Det vil være økt behov for vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, enkelte utskiftinger kan ikke utelukkes.

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

Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og kontroll. Utskifting eller oppgradering må påregnes ved redusert funksjon, slitasje eller punktering av isolerglass.



Råte glasslist

## 6.8 Yttervegg og fasade

TG-2



Stengt lufting

| | |
|---|---|
| Type veggkonstruksjon: | **Trekonstruksjon** |
| Type fasade/kledning: | **Liggende kledning** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |

Det er skiftet deler av kledningen i etterkant av byggeåret.

| | |
|---|---|
| Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader? | **Nei** |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

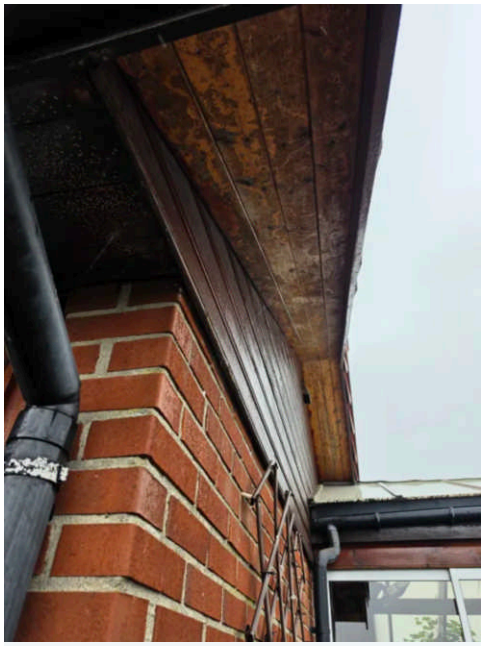
| | |
|---|---|
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | **Nei** |

**Oppsummering** TG-2

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med utvendig trekledning. Deler av kledningen er skiftet etter opprinnelig byggeår. Det er registrert liten eller ingen lufting bak kledningen, da det er benyttet lekter som musetetting. Manglende utlufting reduserer kledningens evne til å tørke ut og kan over tid gi økt risiko for fuktopphopning og redusert levetid på kledningen.
Fasader er noe værslitte med noe sprekkdannelser og slitasje.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å etablere musetetting som ikke hindrer luftingen bak kledning.
Jevnlig overflatebehandling av fasade anbefales og samtidig foreta en ytterligere kontroll av fasader for å tidlig oppdage avvik.



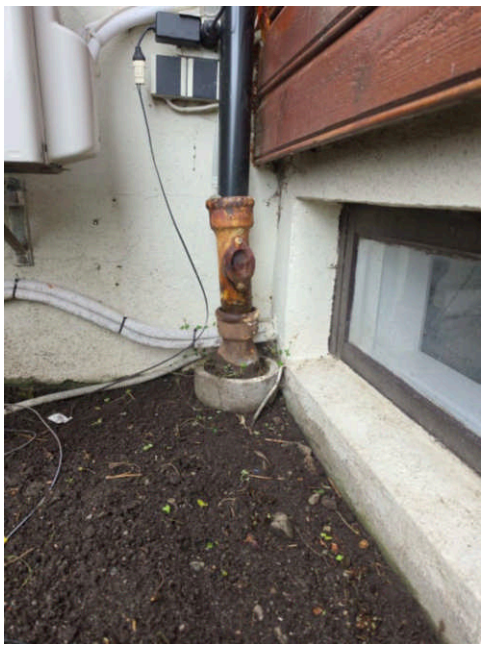
Misfarging



Slitt overflate med skjøter nærme hverandre.

## 6.9 Renner og nedløp

TG-2



| | |
|---|---|
| Er det synlige avvik på takrenner og nedløp? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Støpejern under bakken og alder

**Oppsummering** **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 støpejernsrør under bakken, disse er kjent for å tiltettes innvendig over tid.

**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.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader på bygningen.
Ytterligere undersøkelser av støpejernsrør anbefales.

## 6.10 Skorstein over tak

TG-1

| | |
|---|---|
| Inspisert fra: | **Fra bakken** |
| Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen? | **Nei** |
| Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav? | **Ikke kontrollert** |

Skorstein er kun besiktiget fra bakkenivået.

**Oppsummering** TG-1

Skorsteinen er teglsteinsmurt og besiktiget fra bakkenivå. Det ble ikke registrert avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen. Skorsteinens høyde over tak/møne er ikke kontrollert, da den kun er besiktiget fra bakken. Manglende nærinspeksjon medfører at det knytter seg usikkerhet til tilstanden på skorsteinen over tak.

## 6.11 Takkonstruksjon og loft

TG-2



Tegn etter borebiller



Flyvehull etter treskadeinsekter



| | |
|---|---|
| Type konstruksjon | **Kaldt loft (uinnredet)** |
| Er loftet tilgjengelig for inspeksjon? | **Ja** |
| Utvendig inspeksjon | **Fra bakken** |
| Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | **Nei** |
| Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker? | **Nei** |
| Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens? | **Nei** |
| Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Observert spor etter fuktkrevende insekt
- Observert spor etter skadedyr

**Beskrivelse:**
Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i treverket.
Mindre spor etter mus er registrert.

**Oppsummering** TG-2

Takkonstruksjonen er et kaldt, uinnredet loft som er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og ventileringen vurderes som tilstrekkelig. Det er imidlertid registrert flyvehull etter treskadeinsekter i treverket samt mindre spor etter mus. Aktiv aktivitet er ikke bekreftet, men skadedyr og treskadeinsekter kan over tid svekke treverket og bør følges opp med nærmere undersøkelse og eventuell bekjempelse.
Det er opplyst fra selger om tidligere utettheter fra pipe, dette ble utbedret i forbindelse med ny taktekking.

Smal åpning videre inn mot loft, kun begrenset inspisert.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å foreta behandling av borebiller for å hindre videre utvikling.
Musefeller/gift anbefales for å påvise eventuell aktivitet, eventuell innganger anbefales påvist og tettet.

## 6.12 Taktekking — TG-1

| | |
|---|---|
| Takform | **Saltak** |
| Type tekking | **Takstein** |
| Inspisert fra | **Fra bakken** |

Taktekking er vurdert fra bakkenivå. Det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og slitasje i overflaten. Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |

Taktekking er skiftet i 2016.

| | |
|---|---|
| Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale? | **Nei** |
| Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen? | **Nei** |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | **Nei** |
| Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-1**

Taket er et saltak tekket med takstein, og taktekkingen er skiftet i 2016. Takflaten er vurdert fra bakkenivå, og det har ikke vært mulig å inspisere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og overflateslitasje på nært hold. Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes.

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

| | |
|---|---|
| Type | **Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag** |

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Kjeller:
Største målte høydeforskjell er ca. 19mm.
1. etasje:
Største målte høydeforskjell er ca. 7mm

Alle målinger er omtrentlige og foretatt ved stikkprøver.

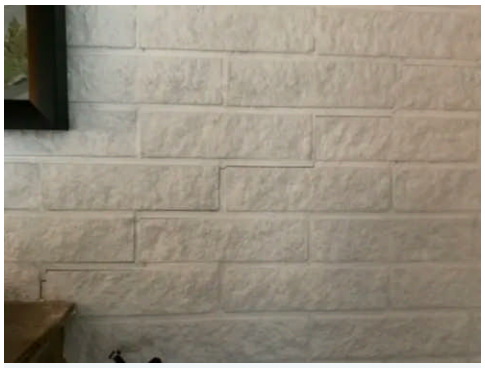
**Oppsummering** TG-1

Etasjeskillet består av trebjelkelag, mens gulv mot grunn er utført som støpt plate. Det er foretatt skjevhetsmålinger ved stikkprøver i to rom, hvor største målte høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt er ca. 19 mm i kjeller og ca. 7 mm i 1. etasje. Målingene er omtrentlige. De registrerte skjevhetene ligger innenfor det som må påregnes for en bolig fra byggeåret.

## 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-3



Kort avstand mot brennbart materiale på vegg og ildfast plate på gulv for kort



Noe riss/sprekk i murforbledning.

| | |
|---|---|
| Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år? | **Nei** |
| Type pipe | **Teglsteinspipe** |
| Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd? | **Nei** |
| Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Utilstrekkelig gulvbeskyttelse ved ildsted
- Ildsted er plassert for nær brennbart materiale

| | |
|---|---|
| Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale? | **Nei** |

**Oppsummering** TG-3

Boligen har teglsteinspipe fra byggeåret med flere ildsteder: vedovn i stue montert i senere tid, peisinnsats i 1. etasje montert etter byggeåret, samt åpen peis i kjeller fra byggeåret. Ved vedovnen i stuen er det registrert for kort avstand til brennbart materiale på vegg, og ildfast plate på gulv har for liten utstrekning i forhold til gjeldende krav. Det er også observert renninger fra sotluke i kjeller. Det foreligger ingen tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn fem år. For kort avstand til brennbart materiale medfører økt brannfare, og forholdene bør utbedres og kontrolleres av kvalifisert fagperson.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å etablere tilfredsstillende avstand til brennbart materiale iht. gjeldende krav.
Det anbefales montering av ubrennbar plate med tilstrekkelig utstrekning foran ildsted.
Renninger fra sotluke stammer som regel fra noe vann som driver inn i pipeløpet, pipe over tak anbefales undersøket nærmere.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **Under 20 000** |




Sotluker

## 6.15 Kjøkken

TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Kjøkken er byttet i senere tid og fremstår i normal god stand.

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning? | **Nei** |

**Oppsummering overflater og innredning** TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er byttet i senere tid og fremstår i normal god stand.

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | **Mekanisk** |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | **Nei** |

**Oppsummering avtrekk** TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik på avtrekksløsningen ved befaringen.

## 6.16 Lovlighet / HMS



Manglende sikring

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

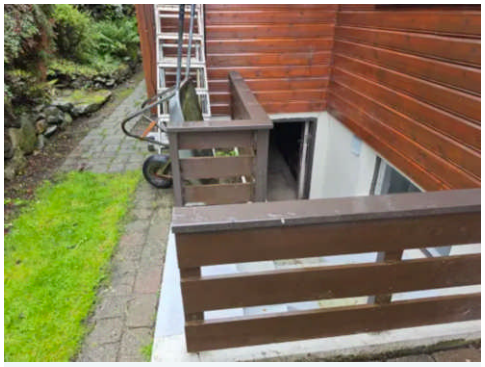
Det er registrert avvik mellom dagens bruk av boligen og godkjente byggetegninger, eksempelvis at rom benyttes til annet formål enn det som er omsøkt og godkjent:
Ett soverom 1. etasje er tatt inn som del av bad.
Enkelte rom har endret bruk ut ifra tegninger og noe avvik på oppdeling av rom.

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

Innflyttingsløyve fra 1968 og ferdigattest på tilbygg fra 1980.



Lavt rekkverk



Lavt rekkverk

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

Vinduer i kjellerstue og soverom ved siden av toalettrom er for små mtp. rømning.
TEK17 §11-13 (3)Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minst 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.
Avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Oppholdsrom i kjeller har for små vindusflate, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys.

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

Trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for lav rekkverkshøyde, for store åpninger mellom spiler/trinn og manglende håndløper.
Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.
Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

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

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

| | |
|---|---|
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | **Ja** |

Brannslokkingsapparat er over 10 år.

| | |
|---|---|
| Er det krav til snøfanger? | **Ja** |

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

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

| | |
|---|---|
| Er det krav til stige for adkomst feier? | **Ja** |

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

Radon

Det er opplyst at det er foretatt radonmålinger med verdier på 180 bq/m$^3$, dette ligger over anbefalt tiltaksgrense, men under øvre grenseverdig på for oppholdsrom (200 bq/m$^3$).
Forhøyede radonnivåer kan ikke utelukkes. Radon er en helserisiko ved langvarig eksponering og kan påvirke innemiljøet negativt.

Det bør gjøres tiltak ved dette nivået, det er i ettertid montert ventilasjonsanlegg og ny måling anbefales for å bekrefte/avkrefte endringer i nivå.

## 6.17 Toalettrom: Underetasje TG-2

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | **Nei** |
| Type ventilering | **Balansert ventilasjon** |

Avtrekk fra balansert ventilasjon med tilluft fra ventil vegg.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle? | **Nei** |
| Er det skader på utstyr og innredning? | **Nei** |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | **Ja** |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
- Manglende lekkasjestopper

**Beskrivelse:**
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne til klosettet. Det er derimot en inspeksjonsluke til sisternen, det er ikke registrert tegn til lekkasjer.

**Oppsummering** **TG-2**

Toalettrommet fremstår uten påviste fukt- eller funksjonsavvik, og ventilasjonen skjer via balansert anlegg med avtrekk og tilluft fra ventil i vegg. Det er innebygd sisterne til klosettet med inspeksjonsluke, men uten etablert drensåpning som synliggjør eventuell lekkasje fra sisternen. Det er ikke montert lekkasjestopper for å automatisk stenge vann ved lekkasje.
Det er ikke registrert tegn til lekkasje ved befaringen. Manglende drenering av lekkasjevann innebærer at en eventuell lekkasje kan pågå skjult over tid før den oppdages, med risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å montere lekkasjestopper i konstruksjonen og på gulv utenfor for å begrense eventuelle skader.

## 6.18 Toalettrom: 1. etasje TG-2

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | **Nei** |

| Type ventilering | Balansert ventilasjon |
|---|---|

Det er avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg med tilluft fra ventil i vegg.

| Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle? | Nei |
|---|---|

| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
|---|---|

| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
|---|---|

| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Ja |
|---|---|

**Observerte avvik:**

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

**Beskrivelse:**
Det er ikke montert lekkasjestopper for å automatisk stenge vann ved lekkasje.
Det er montert inspeksjonsluke til innebygget sisterne, det ble ikke registrert tegn til fukt.

**Oppsummering** **TG-2**

Toalettrommet er utstyrt med innebygd sisterne til klosettet, og det er montert inspeksjonsluke som gir tilgang for kontroll. Ved inspeksjon ble det ikke registrert tegn til fukt eller skader på toalett, utstyr eller innredning. Rommet ventileres med avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg og tilluft fra veggventil. Det er imidlertid ikke montert lekkasjestopper som automatisk stenger vannet ved en eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Uten lekkasjestopper kan en skjult lekkasje pågå over tid og medføre fuktskader før den oppdages.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å montere lekkasjestopper i konstruksjonen og på gulv utenfor for å begrense eventuelle skader.

## 6.19 Avløpsrør TG-2

| Type avløpsrør | Støpejern, Plast |
|---|---|

Avløpsrør av plast og støpejern.

| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Ja |
|---|---|

Det er skiftet ut deler av rør.
Det er montert strømpeforing (rørfornying) i utvendige kloakkledninger for ca. Tre år siden.

| Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak? | Nei |
|---|---|

| Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested? | Nei |
|---|---|

| Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | Ja |
|---|---|

Avløpsrørene er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

**Oppsummering** **TG-2**

Avløpsanlegget består av rør i støpejern og plast, hvorav deler er skiftet ut etter byggeår. Utvendige kloakkledninger ble rørfornyet med strømpeforing for cirka tre år siden. Deler av rørene er imidlertid fra byggeåret og har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av alder er økt risiko for lekkasjer eller tilstoppinger, som kan føre til vannskader og behov for omfattende reparasjoner.

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## 6.20 Vannledninger TG-2

| | |
|---|---|
| Type vannledninger | **Kobber** |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Ja** |
| Utvendig stoppekran er byttet for ca. Tre år siden. | |
| Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | **Nei** |
| Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping? | **Nei** |
| Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon? | **Nei** |
| Stoppekraner med rød hendel er funksjonstestet. | |
| Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

**Oppsummering** **TG-2**

Boligen har vannledninger utført i kobber. Utvendig stoppekran er byttet for cirka tre år siden, og innvendige stoppekraner med rød hendel er funksjonstestet uten anmerkning. Rørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Med tanke på alderen bør det påregnes at deler av anlegget vil ha behov for utskifting på sikt for å redusere risiko for lekkasje og driftsproblemer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

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.

## 6.21 Elektrisk

Beskrivelse

Elektrisk anlegg av varierende alder.

| | |
|---|---|
| Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? | **Nei** |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999? | **Ja** |

Det foreligger ikke samsvarserklæringer på arbeider utført etter 01.01.1999.

| | |
|---|---|
| Er det manglende kursfortegnelse? | **Nei** |
| Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | **Nei** |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | **Ikke relevant, fasttilkobling** |
| 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**

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene, og det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på arbeider utført etter 01.01.1999. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand og utførelse ikke lar seg etterprøve. Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert elektriker for å avklare eventuelle behov for utbedring.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

## 6.22 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-2

| | |
|---|---|
| Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Ja** |

Det har vært registrert mus i perioder.
Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i kjeller og loft.

| | |
|---|---|
| Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Det er registrert spor etter gnagere

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Eier har opplyst at det i perioder har vært registrert mus i boligen, og det er ved befaringen observert noe spor etter mus. I tillegg er det registrert flyvehull etter treskadeinsekter i kjeller og på loft. Det er ikke kartlagt om det foreligger aktiv aktivitet av skadedyr eller insekter på befaringstidspunktet. Dersom forholdene ikke følges opp, kan videre skadedyraktivitet og eventuelle treskadeinsekter medføre skader på materialer og konstruksjoner over tid. Nærmere undersøkelse av skadeomfang og eventuell bekjempelse anbefales.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å foreta nærmere vurdering av omfang og aktivitet av treborende insekter. Videre bør det gjennomføres nødvendige tiltak for å stanse eventuell aktivitet og hindre videre skadeutvikling.

Profesjonell bekjempelse og utbedring av eventuelle skader, samt varig sikring mot ny inntrengning.

## 6.23 Varmesentral: Varmepumpe kjeller TG-2

| | |
|---|---|
| Type anlegg | **Varmepumpe** |
| Er det manglende gjennomført service på anlegget? | **Nei** |
| Service skal utføres 18.09.26 | |
| Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Ja** |
| Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen? | **Nei** |

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Boligen har luft-til-luft-varmepumpe som varmesentral. Anlegget har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Eier har ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt, og neste service er planlagt til 18.09.26. På grunn av alderen må det påregnes at det innen relativt kort tid kan oppstå driftsproblemer eller behov for utskifting.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmepumpe fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det anbefales å utføre jevnlig kontroll og service på varmepumpen for å sikre fortsatt drift og forlenge levetiden.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert effekt, økt risiko for driftsstans og behov for kostbare reparasjoner eller utskifting.

## 6.24 Varmesentral: Varmepumpe 1. etasje TG-1

| | |
|---|---|
| Type anlegg | **Varmepumpe** |
| Varmepumpe 1. etasje montert 2019. | |
| Er det manglende gjennomført service på anlegget? | **Nei** |
| Det er planlagt service utført 18.09.26 | |
| Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-1**

Boligen har luft-til-luft varmepumpe montert i 1. etasje i 2019. Anlegget har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og eier har ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt. Service er planlagt gjennomført 18.09.26. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for tiltak.

## 6.25 Varmtvannsbereder TG-2

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | **Vaskerom** |
| Fundament | **Plassert på gulv** |
| Årstall | **Ikke merket** |
| Størrelse | **ca. 200 liter** |
| Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring? | **Nei** |
| Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder? | **Nei** |
| Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)? | **Ja** |

**Oppsummering** **TG-2**

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert på gulv i vaskerom. Berederen har ikke synlig merket produksjonsår, men vurderes å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. Det er noe irring på enkelte kuplinger.
På grunn av alder og usikker gjenværende levetid må det påregnes utskifting, og risikoen for lekkasje øker med berederens alder.

**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.

Det anbefales å holde berederen under observasjon og planlegge utskifting som følge av alder og økt risiko for svikt.

## 6.26 Ventilasjon TG-1

| | |
|---|---|
| Type ventilering | **Balansert ventilasjon** |
| Når var anlegget nytt? | **2016** |
| Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget? | **Ingen dokumentasjon på service fremlagt.** |

| | |
|---|---|
| Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Nei** |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter? | **Nei** |
| Det er filteralarm på anlegget. | |
| Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk? | **Nei** |
| Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-1**

Boligen har balansert ventilasjon fra 2016. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service på anlegget. Ved kontroll ble det registrert filteralarm på aggregatet. Manglende filterbytte og servicehistorikk gir usikkerhet om anleggets funksjon og effektivitet over tid, og bytte av filter samt service bør påregnes.
De fleste rom har avtrekk/tilluft fra anlegget.

## 6.27 Våtrom: Vaskerom/bi-inngang TG-3

Generell beskrivelse

Vaskerom som er enkel type vaskekjeller som normalt i eldre boliger.
Rommet har ikke tettesjikt, det er risiko for at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom.
Det er en eldre støpejernsluk.
Det er jevnt fall mot sluk i vaskerom, i bi-inngang del av rommet er gulvet tilnærmet flatt.
Avtrekk fra balansert ventilasjon og ventiler i yttervegger.

**Det er behov for totalrenovering av våtrommet.**

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | **Ikke foretatt** |

Alle vegger er av mur og hulltaking lar seg ikke gjennomføre som følge.

| | |
|---|---|
| Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet? | **Nei** |

Fuktsøk lar seg ikke utføre på vegger av mur/betong uten større inngrep.

**Oppsummering** **TG-3**

Rommet er en enkel vaskekjeller av eldre type slik det var vanlig i boliger fra denne perioden. Det er ikke registrert tettesjikt i rommet, noe som medfører risiko for at eventuelt lekkasjevann kan renne ut i tilstøtende rom. Rommet har eldre støpejernssluk, og det er jevnt fall mot sluk, mens gulvet i bi-inngangsdelen er tilnærmet flatt. Hulltaking og fuktsøk fra tilstøtende rom lar seg ikke gjennomføre, da veggene er av mur/betong og slike undersøkelser ville krevd større inngrep. Manglende tettesjikt gir økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje, og tilstanden tilsier at utbedring bør påregnes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **200 000 - 500 000** |

Kostnadsestimat er satt ut ifra en full renovering av hele rommet.

## 6.28 Våtrom: Bad 1. etasje TG-3



Dusj/badekarsone

Generell beskrivelse

Bad 1. etasje. Det er åpnet opp mot tidligere soverom for montering av innredning o.l.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |

Bad er utvidet inn i tidligere soverom og innredning montert.

### Overflate vegg/himling

| | |
|---|---|
| Overflate vegg | **Flis, Annet** |

Tapet på vegger utenfor dusj/badekar.

| | |
|---|---|
| Er vindu eller dør plassert i våtsone? | **Ja** |



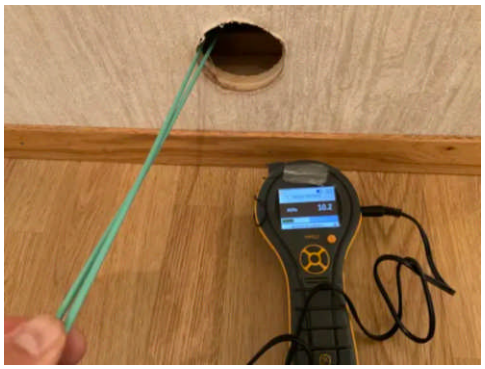
Vindu våtsone



Gulv utenfor dusj/badekarsone



Ikke opptrekk av belegg på vegger/dør



| | |
|---|---|
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | **Nei** |

Vinduet er plassert høyt på vegg over badekar og er malt. Vinduet anses ikke som særlig utsatt for direkte vannsøl, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

| | |
|---|---|
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Noe misfarging/riss i fuger

| | |
|---|---|
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater? | **Nei** |

**Oppsummering overflate vegg/himling** **TG-2**

Veggene i våtrommet har flis i dusj-/badekarsone, mens øvrige veggflater er tapetsert.
Et vindu er plassert høyt på veggen over badekaret; materialet anses ikke uegnet for plasseringen, og vinduet vurderes ikke som særlig utsatt for direkte vannsøl, men forholdet gjøres oppmerksom på.
Det er noe misfarginger og riss i fuger enkelte steder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å utbedre fugene slik at tettheten gjenopprettes. Underlaget bør kontrolleres for bevegelse eller fukt, slik at årsaken til sprekkene avklares før utbedring.
Jevnlig inspeksjon av vinduet i våtsone anbefales.

## Overflate gulv

| | |
|---|---|
| Overflate gulv | **Flis, Vinylbelegg** |

Det er fliser på gulv i dusj/badekarsone. Gulv utenfor har belegg.

| | |
|---|---|
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Enkelte flisefuger er erstattet med silikon

| | |
|---|---|
| Er det registrert knirk i gulvet? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Knirk i gulv

**Beskrivelse:**
Det er registrert knirk i gulv med belegg.

| | |
|---|---|
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen? | **Nei** |

Fall i dusj/badekarsone er tilfredsstillende.

| | |
|---|---|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket? | **Nei** |

Det er kun dusj/badekarsone som er medtatt i vurderingen. Ytterligere opplysninger angående resterende gulv er beskrevet i punkt om sluk/membran.

**Oppsummering overflate gulv** **TG-2**

Gulvet i dusj-/badekarsonen er belagt med fliser, mens gulvet utenfor har vinylbelegg. Fall mot sluk i dusj-/badekarsonen er tilfredsstillende, og gulv utenfor denne sonen er nærmere beskrevet i punkt om sluk/tettesjikt.
Enkelte flisefuger er erstattet med silikon.
Det er knirk i gulv utenfor dusj/badekarsone.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å avklare årsaken til knirket. Dersom det skyldes bevegelse som kan påvirke tettesjiktet, bør gulvet utbedres av fagkyndig.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type sluk | **Støpejern** |
| Type tettesjikt | **Annet** |
| Ukjent tettesjikt under fliser | |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | **Nei** |
| Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

| | |
|---|---|
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Eldre sluktype uten klemring for god tetting mellom sluk og tettesjikt
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone
- Gulvbelegg har ikke opptrekk på vegger/dør

**Beskrivelse:**
Eldre støpejernsluk uten god løsning på klemring.
Det er ikke tilstrekkelig opptrekk av membran på gjennomføring til avløp badekar.
Gulv utenfor dusj/badekarsone har ikke oppbrett på vegg med risiko for lekkasjevann påfører skader.

| | |
|---|---|
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

**Oppsummering membran, tettesjikt og sluk** **TG-3**

Tettesjiktet under flisene er av ukjent type, og badet har eldre støpejernsluk uten tilfredsstillende klemringsløsning. Det er påvist manglende opptrekk av membran ved gjennomføringen til badekarets avløp, og gulvet utenfor dusj-/badekarsonen mangler oppbrett mot vegg. Membranen/tettesjiktet har nådd en alder som i seg selv gir økt risiko for skader og følgeskader. Samlet gir dette betydelig risiko for at lekkasje- og fuktvann trenger inn i gulv og vegger og gir fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Utbedring bør påregnes, og en fullstendig renovering av våtrommet med etablering av nytt tettesjikt anbefales vurdert.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.
Eldre sluk er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

TG3 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran, som overstiger forventet levetid. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befaring. Det anbefales å planlegge utskifting av våtrommet. Inntil dette bør rommet følges opp med jevnlig kontroll.
Gulv utenfor dusj/badekarsone er utsatt for vannskader ved eventuell lekkasje, det anbefales å etablere tilstrekkelig oppbrett av belegg langs vegger/dør.

| Kostnadsestimat | 200 000 - 500 000 |
|---|---|

Kostnadsestimatet gjelder fornyelse/rehabilitering av våtrom som følge av alder på tettesjikt/membran. Det er ikke lagt til grunn utbedring av påvist skade, da slik skade ikke er registrert ved befaringen.

## Sanitærutstyr

| Type utstyr | Baderomsinnredning med servant, Åpen dusj, Badekar |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

**Oppsummering sanitærutstyr** TG-1

Innredning og utstyr i generelt normal stand.

## Ventilasjon

| Type ventilasjon | Mekanisk avtrekk |
|---|---|

Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg med tilluft fra ventil i vegg.

| Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle? | Nei |
|---|---|

**Oppsummering ventilasjon** TG-1

Rommet ventileres med mekanisk avtrekk fra et balansert ventilasjonsanlegg, med tilluft via ventil i vegg. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende.

| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Foretatt mot bruksvannutsatt sone |
|---|---|
| Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking? | Nei |

**Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)** TG-0

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen.

## Dokumentasjon av vanntett sjikt

| Er det manglende framlagt dokumentasjon? | Ja |
|---|---|

**Observerte avvik:**

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

**Oppsummering dokumentasjon** TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på når baderommet ble bygget eller senere renovert, og det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvem som har utført arbeidene eller om disse er utført fagmessig. Manglende dokumentasjon gjør at membran, tettesjikt og øvrige skjulte konstruksjoner ikke kan verifiseres, og det er dermed usikkert om våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet. Konsekvensen er økt risiko for skjulte feil og fuktskader som ikke kan avdekkes ved en visuell befaring.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

## 6.29 Innvendige overflater og dører — TG-1

Beskrivelse

Underetasje: Betong, laminat, fliser og teppe på gulv. Puss, panelplater, tapet og trepaneler på vegger. Trepaneler på tak.
1. etasje: Parkett, teppe, tregulv og laminat på gulv. Tapet på vegger. Malte overflater, himlingsplater og trepaneler på tak.
Forbehold om feil/avvik på beskrevne overflater.

Er det registrert avvik? **Nei**

**Oppsummering** — **TG-1**

Innvendige overflater og dører fremstår generelt i normal stand i forhold til boligens alder og bruk. Det er registrert noe mindre merker 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.

## 6.30 Hagestue

Beskrivelse

Hagestue med utgang fra stue 1. etasje.

Det er opplyst om noe inndrev av vann i perioder. Denne type bygning er ikke oppført med samme tetthet som boligdel, inndrev av vann/snø, kondensering og høy luftfuktighet må påregnes i perioder.

## 6.31 Garasje — TG-2



Beskrivelse

Garasje sammenhengende med bolig.
Tilstand er som bolig ellers, vurderinger under bygningsdeler vil gjelde for garasjen.

Er det registrert avvik? **Ja**

Eksponert isopor innvendig uten brannhemmende kledning.

**Oppsummering** **TG-2**

Boligen har en garasje som er sammenhengende med bygningen, og tilstanden er i hovedsak som for boligen for øvrig, slik at vurderingene under de øvrige bygningsdelene også vil gjelde for garasjen. Det er derimot registrert eksponert isopor innvendig uten brannhemmende kledning. Manglende brannhemmende kledning gir økt risiko for rask brannspredning, og forholdet bør utbedres.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Isopor bør kles inne med brannhemmende materialer iht. krav.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Jæren | Oppdragsnr. | 310260227 |
| Addresse | Håvegen 13 | | |
| Postnr. | 4355 | Sted | KVERNALAND |
| Selgers navn | Jens Kåre Skjæveland | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

1968

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

58 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Storebrand

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Rørtilkobling og elektroarbeid.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Membran og flisearbeid. Seks lag med membran er lagt.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Bryne rør og ekektro.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Se punkt ovenfor.

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Se punkt ovenfor.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Bryne rør og elektro (nå Bryne Rør)

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nytt avløp inn på tomten (ca.5-6 meter inn fra tomtegrense i bakken). Ny stoppekran.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

I regi av Time kommune. Usikker hvilket selskap som ble benyttet.

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem og når?**

I forbindelse med overnevnte arbeider i regi av Time kommune.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?**

Nei

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Et nedløp er tett i forbindelse med krypkjeller.

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Skiftet tak, lekter og papp i 2016.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Byggmester Tor Kydland

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Skiftet delvis kledning (stående kledning) av eier. Alle dører og vinduer i hovedetasjen fra 2011, utenom skyvedør og et enkelt vindu fra 1980.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Se punkt ovenfor.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Byggmester Tor Kydland

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

I krypkjeller

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Alt arbeid I forbindelse med nybygg.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Litt arbeid I kjelleren.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Bryne rør og elektro.

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Elverket

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ingen merknader

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Installert ventilasjon

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Byggmester Tor Kydland

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Terrasse.Vindfang.

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Skiftet kledning fra stående til liggende.

**34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Litt maur. Mus på loftet. Ble ryddet ut.Ingen problemer senere.

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hva er verdiene?:**

180

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Installert ny port

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Leverandør. Port og dørsenter.

**Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.09.2026

Signert av *Jens Kåre Skjæveland*

Initialer selger:
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Håvegen 13, 4355 KVERNALAND** | |
| Dato for energimerking<br>**24.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-359223** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**171789559** |
| Gårdsnummer<br>**27** | Bruksnummer<br>**29** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1968** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**214,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**214,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**253,09** |

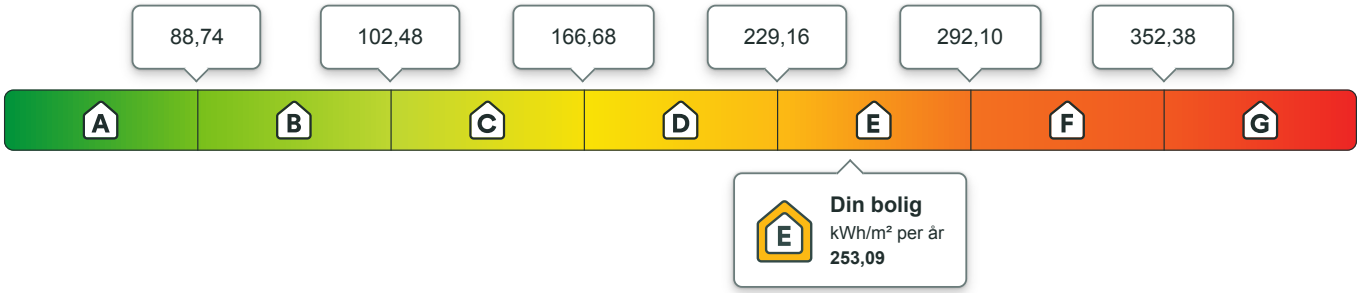
# Håvegen 13, 4355 KVERNALAND

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **52 192,67** | **228,87** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Håvegen 13, 4355 KVERNALAND

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Håvegen 13, 4355 KVERNALAND

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 13: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 14: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: 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 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### 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 utendørs

### Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

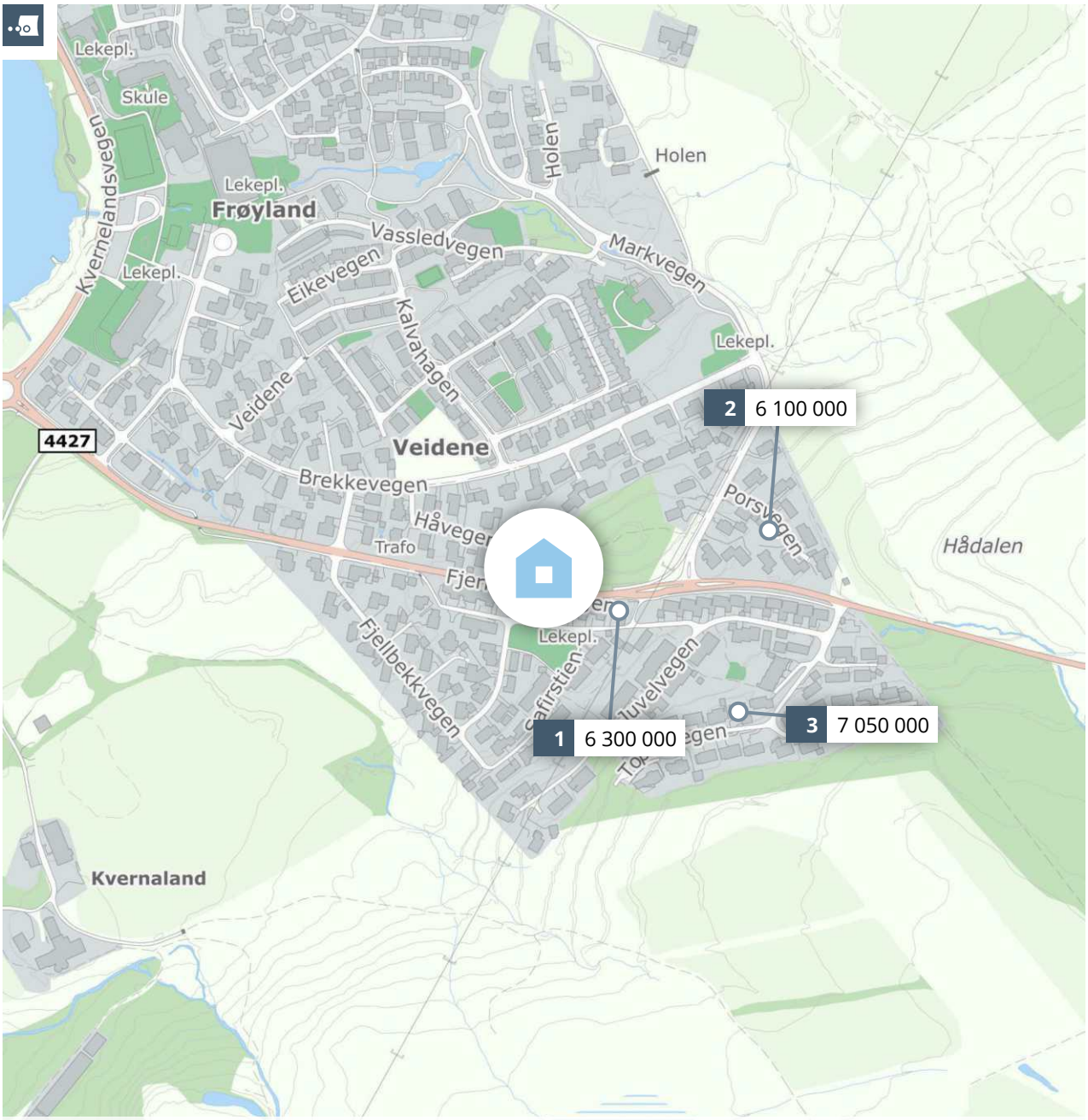
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 23: 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 24: 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.




# Meglers verdivurdering

# HÅVEGEN 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 02.10.2026

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: Bjørn Rune Salte.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Håvegen 13, 4355 KVERNALAND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 27 BNR 29 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS FRØYLAND AUST

Verdivurdert til

**6 790 000**

| - | 6 790 000 | 31 729 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 214 m² | 18 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 1 160 m² | |
| Byggeår | | | | | 1968 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasjer | - |

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Rubinvegen 30<br>262 m² 1977 556 m² 5 sov | 04.06.2026 | 6 190 000 | **6 300 000** | 0 | 6 300 000 | **24 046** |
| 2 Porsvegen 3<br>231 m² 1970 940 m² 3 sov | 28.04.2026 | 5 490 000 | **6 100 000** | 0 | 6 100 000 | **26 407** |
| 3 Topasvegen 1<br>366 m² 1985 712 m² 5 sov | 31.10.2024 | 7 250 000 | **7 050 000** | 0 | 7 050 000 | **19 262** |

Velkommen til Håvegen 13!

Eiendommen ligger i barnevennlige omgivelser på Kverneland
Flott opparbeidet uteområde med gode solforhold og lite innsyn
Kort vei til matbutikker og andre servicetilbud, samt skoler, barnehager og fine turområder
Lys og luftig stue med store vindusflater og gode møbleringsmuligheter
Funksjonelt kjøkken med slette fronter, laminatbenkeplate og god skap- og skuffeplass
Praktisk bad og separat toalettrom i 1. etasje
Boligen har parkering i garasje og på egen gårdsplass

Innhold:
1. etasje: Gang/bi-inngang, stue/spisestue, kjøkken, bad, toalettrom, 2 soverom og hagestue
Underetasje: Vindfang, hall, vaskerom/bi-inngang, kjellerstue, bad, toalettrom, 2 soverom og bod

Det gjøres oppmerksom på at dagens bruk av enkelte rom i underetasjen ikke er i samsvar med godkjente tegninger. Se pkt. i ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

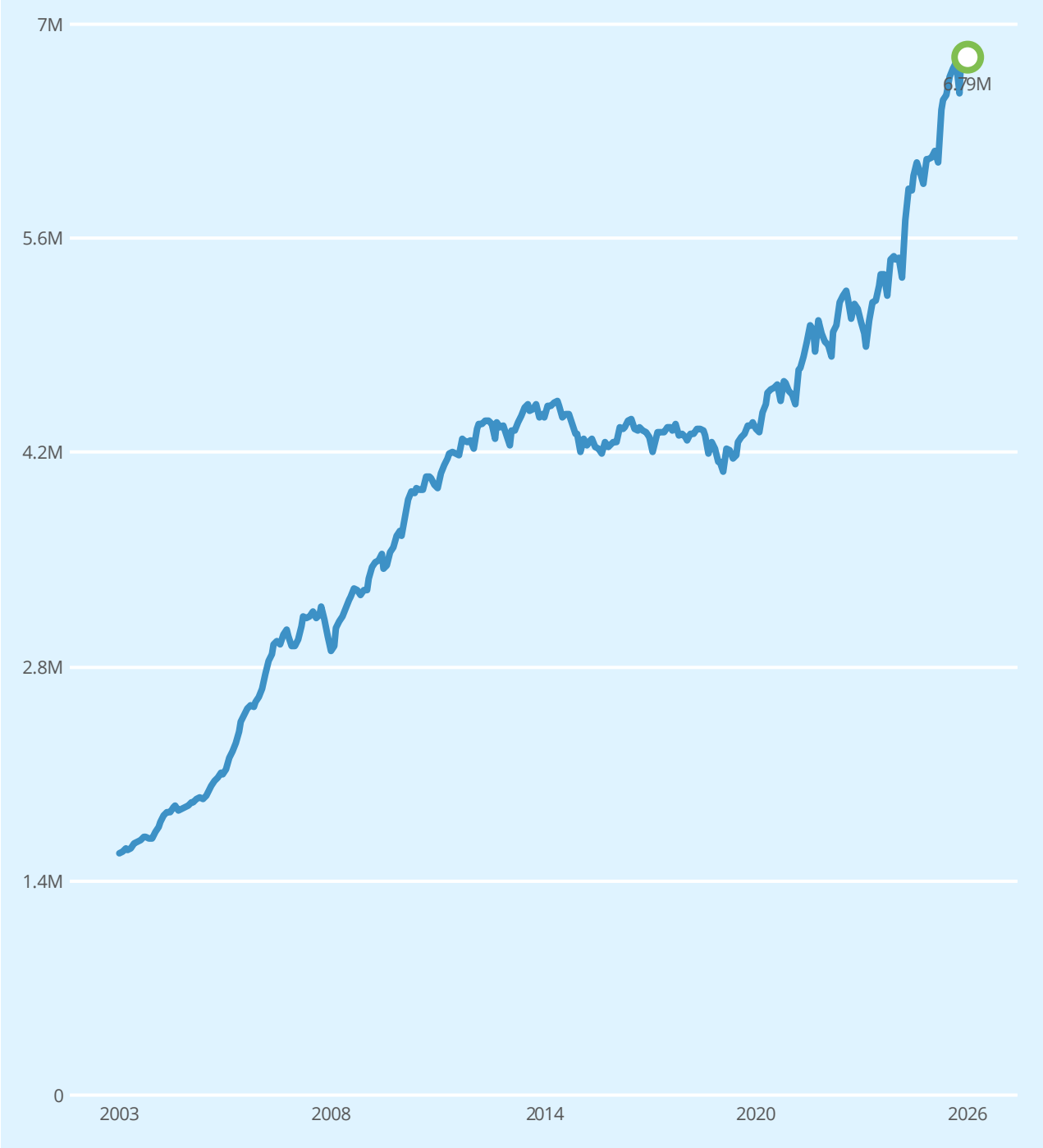
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

Ingen historiske omsetninger registrert

## Eneboliger til salgs i FRØYLAND AUST grunnkrets nå

Ingen eneboliger til salgs nå

## Eneboliger solgt i FRØYLAND AUST grunnkrets siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

6.9M
6.6M
**6 404 000** Salgspris i snitt
**5 977 000** Prisantydning i snitt
5.7M
5.4M
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager
for 6.8% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**42 527** FRØYLAND AUST grunnkrets i snitt siste 9 mnd
**34 394** TIME kommune i snitt siste 9 mnd
**31 729** Håvegen 13 Totalpris 6 790 000

TIME BYGNINGSRÅD

**Herr Jens Kåre Skjæveland,**

**43444 Kvernaland.**

Innflyttingsløyve. Jfr. § 142.3 i bygningslova.

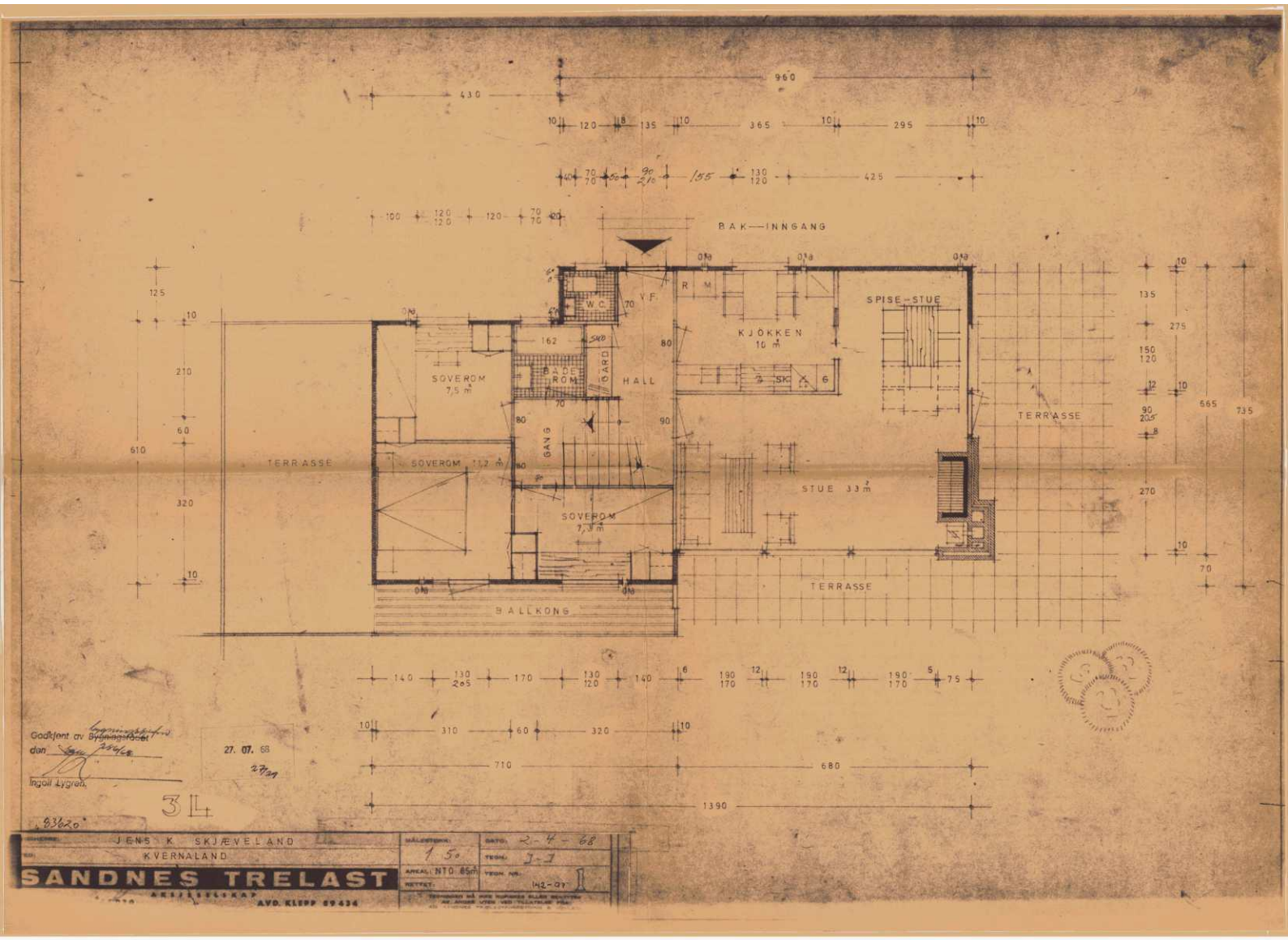
I høve synfaring den 3/12-68 gjev ein med dette løyve til innflytting i nybygget Dykkar på gnr. 27 bnr. 29 i Time.

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

1. **Vegger oppmures og gulv og vegger pusses i vaskerom.**
2. **En del gjenstående arbeide i kjeller.**
3. **Taknedlöp monteres og tilknyttes avlöp.**
4. **Oljetank får forskriftsmessig overfylling.**
5. **Utvendig grunnmur pusses.**
6. **På stöpt vange for utv. kjellertrapp må anbringes rekkverk.**

Bryne, 3 12 19 68.
for bygningssjefen

**Leif Leiren**



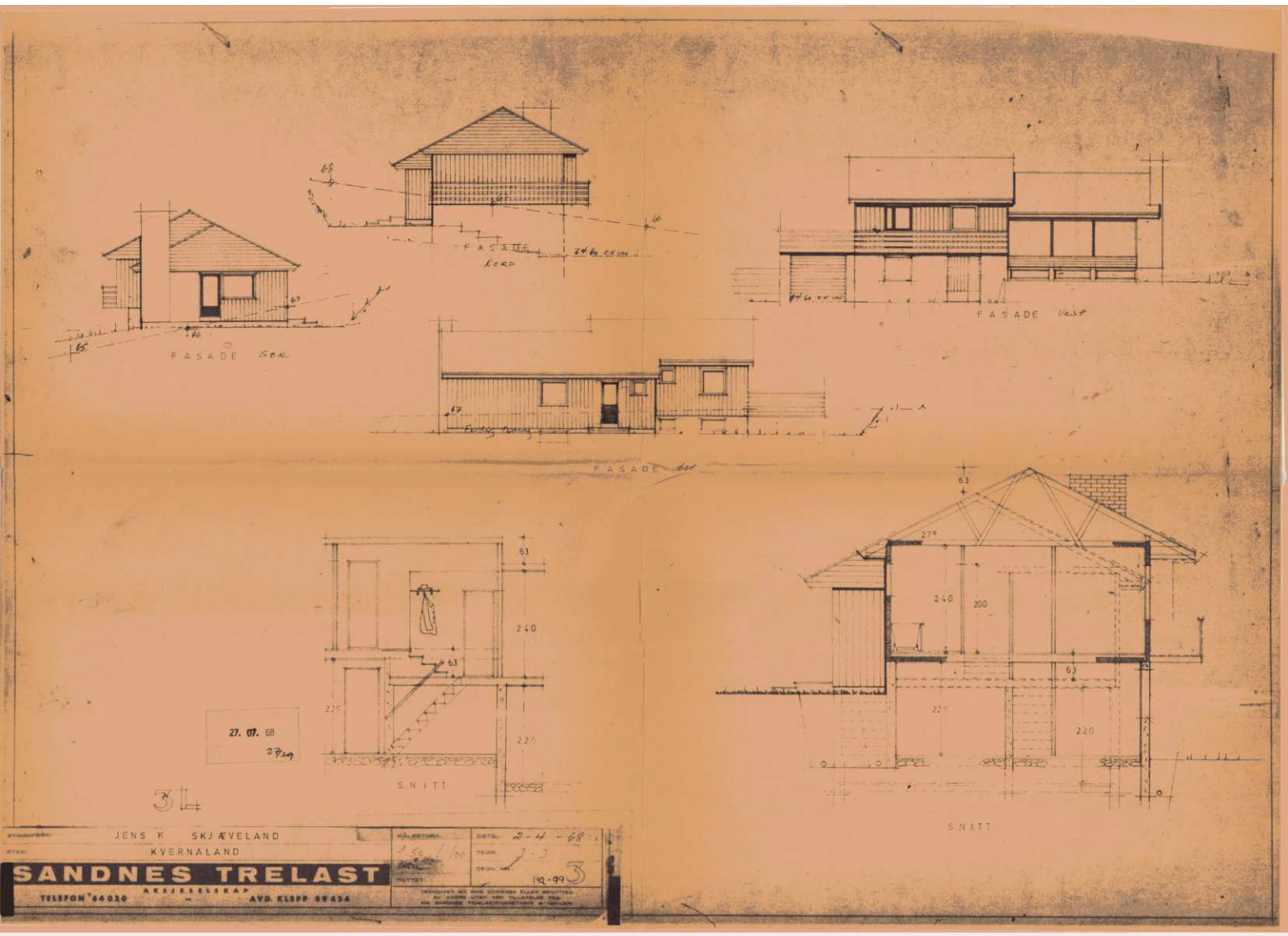

Godkjent av Byggningsrådet
dan 27/7 68
27. 07. 68
Ingolf Lygren.

3L

83620

| | | | |
|---|---|---|---|
| JENS K. SKJÆVELAND KVERNALAND | MÅLESTOKK: 1:50 | DATO: 2-4-68 | |
| SANDNES TRELAST AKSJESELSKAP AVD. KLEPP 59434 | ANKAL: NTO 85m² | TEGN. J.J | |
| | RETTET: | TEGN. NR. 142-07 | |

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



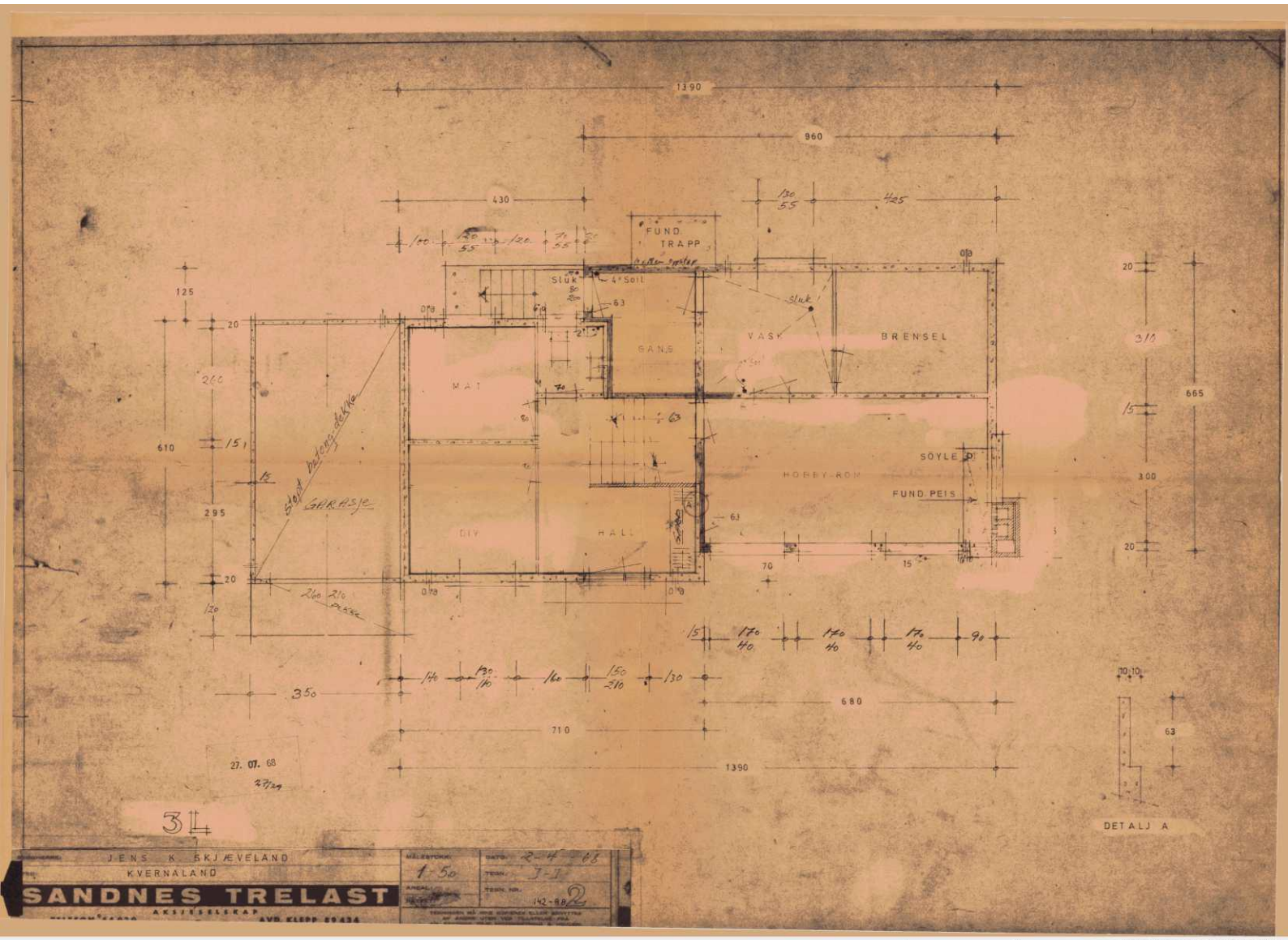

JENS K SKJÆVELAND
KVERNALAND

**SANDNES TRELAST**
AKSJESELSKAP
TELEFON 64 020 AVD. KLEPP 89 434

DATO: 2-4-68
TEGN.
TRUN.
GJELDER: 142-99 3

TRYKKEN AV DISSE KOPIENE ELLER BRUKEN AV DISSE UTEN VÅRT TILLATELSE FRA SANDNES TRELASTKONTORET A/S ER FORBUDT

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




JENS K. SKJÆVELAND
KVERNALAND

**SANDNES TRELAST**
AKSJESELSKAP
AVD. KLEPP 69434

| | |
|---|---|
| MÅLESTOKK: | 1:50 |
| DATO: | 2-4-68 |
| TEGN: | J-S |
| TEGN. NR.: | 142-88 |

27. 07. 68
27/29

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

Kommunalforvaltningen

# FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

| Byggeplass (adresse) | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr. |
|---|---|---|---|---|
| Håvegen 13, Kvernaland | | 27 | 29 | |

| Arbeidets art | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |
|---|---|---|---|
| Tilbygg | Våningshus | | delegasjonssak dato sak 222/80. |

| Byggherrens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Jens K. Skjæveland | Håvegen 13, 4344 Kvernaland | |

| Anmelderens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Jens K. Skjæveland | Håvegen 13, 4344 Kvernaland | |

| Ansvarshavendes navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Arnstein Nord-Varhaug | Ringvegen 14, 4360 Varhaug | |

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bryne den 5/11-80.

John G. Josdal

~~Bygningssjefen~~

-bygningskontrollør-

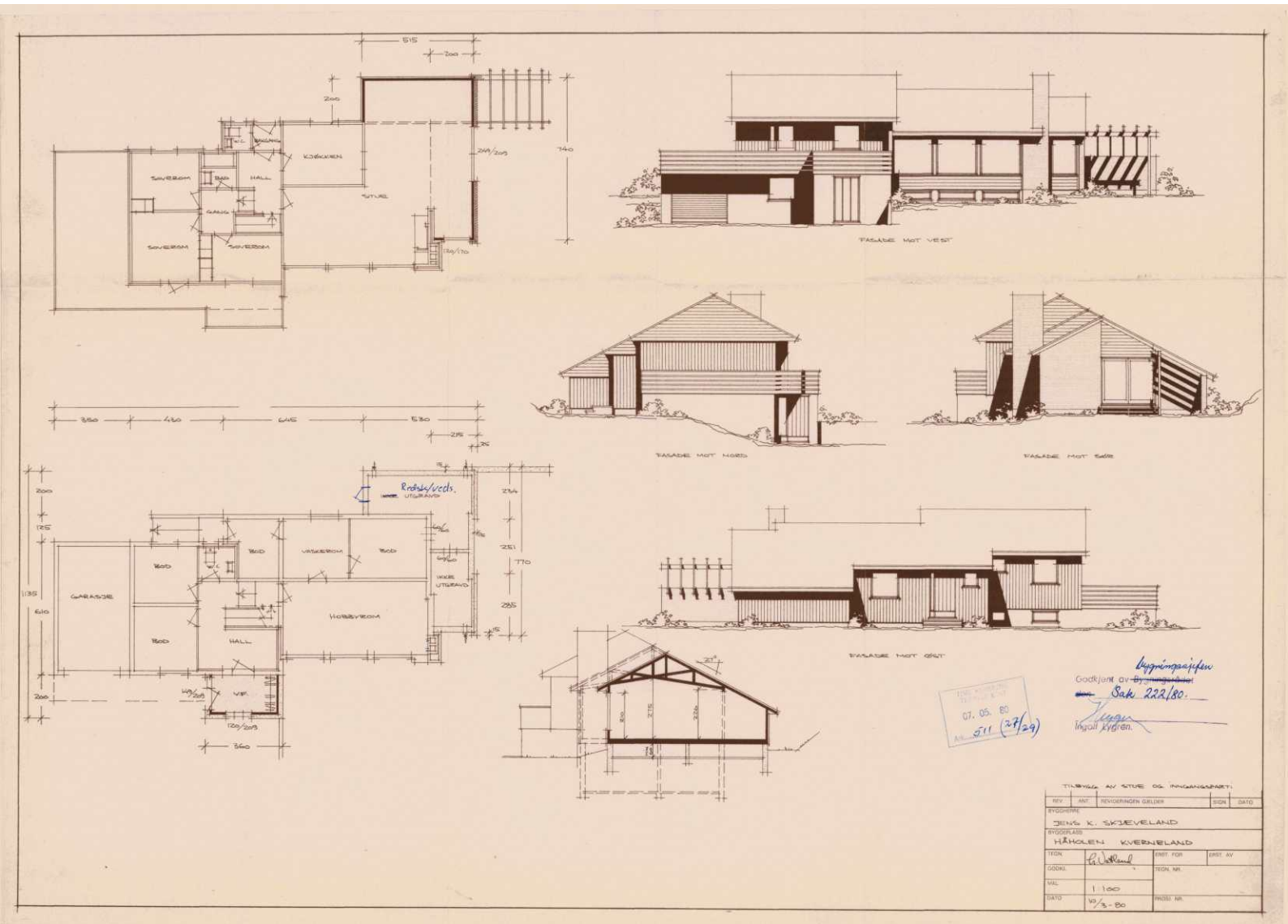
Sendes:

- ☑ byggherren
- ☑ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.




Rødstein/vedl. utgrav

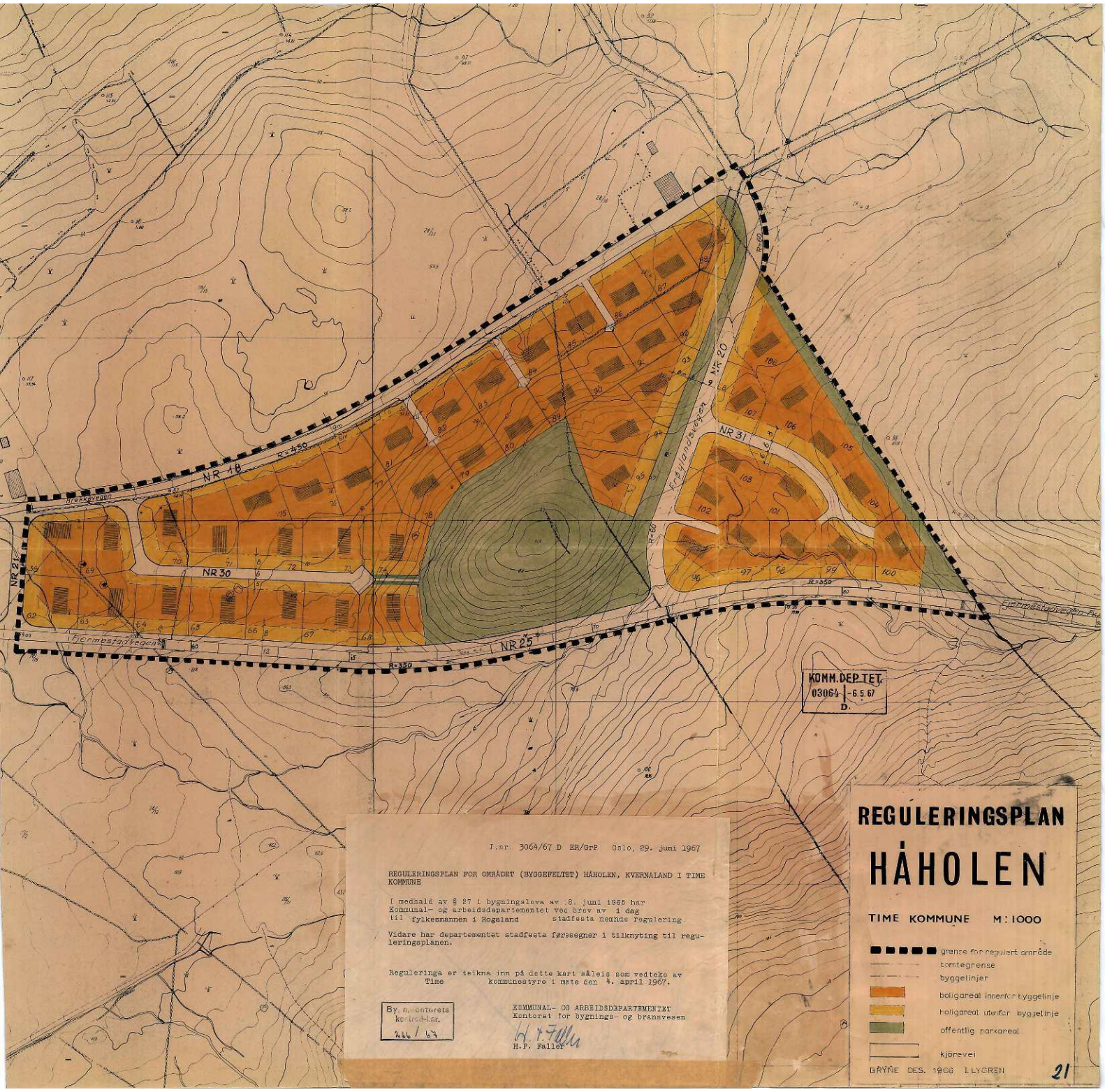
Bygningsrådet
Godkjent av ~~Bygningsrådet~~
Sak 222/80.
Ingolf Kvåren.

07. 05. 80
Ark. 511 (27/29)

TILBYGG AV STUE OG INNGANGSPARTI

| REV. | ANT. | REVIDERINGEN GJELDER | SIGN. | DATO |
|---|---|---|---|---|
| BYGGHERRE: JENS K. SKJÆVELAND | | | | |
| BYGGEPLASS: HÅHOLEN KVERNELAND | | | | |
| TEGN. | Pål Stølland | | ERST. FOR | ERST. AV |
| GODKJ. | | | TEGN. NR. | |
| MÅL | 1:100 | | | |
| DATO | 10/3-80 | | PROSJ. NR. | |

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




KOMM. DEPTET
03064 | -6.5.67
D.

J.nr. 3064/67 D ER/GrP Oslo, 29. juni 1967

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET (BYGGEFELTET) HÅHOLEN, KVERNALAND I TIME KOMMUNE

I medhald av § 27 i bygningslova av 18. juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av i dag til fylkesmannen i Rogaland stadfesta nemnde regulering.

Vidare har departementet stadfesta førresegner i tilknyting til reguleringsplanen.

Reguleringa er teikna inn på dette kart såleis som vedteke av Time kommunestyre i møte den 4. april 1967.

By- og kontoret for kontrollen.
466 / 67

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen
H.P. Fallen

# REGULERINGSPLAN

# HÅHOLEN

TIME KOMMUNE M: 1000

- grense for regulert område
- tomtegrense
- byggelinjer
- boligareal innenfor byggelinje
- boligareal utenfor byggelinje
- offentlig parkareal
- kjørevei

BRYNE DES. 1966 I. LYGREN

21

# V E D T E K T E R

til

# REGULERINGSPLAN FOR BYGGEFELTET HÅHOLEN

Det regulerte området er oppdelt i:

A. Offentlig parkareal.
B. Areal for boligbebyggelse.

## A. Offentlig parkareal.

I parkarealet kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført bygninger for barnehager, daghjem o.l. institusjoner samt bygninger som har naturlig tilknytning til idrettsformål og friluftsliv. For slik bebyggelse gjelder bestemmelsene under pkt. B. om boligbebyggelse så langt de passer. Bygninger til andre formål enn de ovenfornevnte tillates ikke.

## B. Areal for boligbebyggelse.

§ 1.

Bebyggelsens art.

Bebyggelsen skal bestå av frittliggende eneboliger. Bygningsrådet kan tillate oppført eneboliger med tillegg av en hybelleilighet av slik størrelse som bestemmes av bygningsrådet.

§ 2.

Bygningens beliggenhet og størrelse.

a) Bygningene skal plasseres som vist på reguleringsplan. For større grupper av hus som oppføres etter en samlet plan kan bygningsrådet tillate en noe annen beliggenhet dersom dette finnes hensiktsmessig.

b) Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av sitt nettoareal. Eventuell garasje kommer i tillegg, uansett om den oppføres frittliggende eller bygges sammen med våningshuset.

§ 3.

Utforming av bebyggelsen.

a) Bygningene må gis en arkitektonisk utforming som harmonerer med terrenget og med den omkringliggende bebyggelse.

b) Bygningene skal ha sadeltak med takvinket fra 25° til 30° og mønc langs husets lengderetning. Tekkingen skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Bygningene skal være i 1 etasje. I sterkt skrånende terreng kan bygningsrådet tillate boligarealet delt på flere plan, slik at bygningen får 1 etasje på den del av tomten som ligger høyest, og 2 etasjer på tomtens laveste del. Loft tillates ikke nyttet til beboelsesrom.

d. Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Garasjer.

a) Garasje skal fortrinnsvis bygges sammen med våningshuset eller innredes i kjeller hvor dette passer. Frittliggende garasje skal plasseres innenfor byggelinjen.

b) Garasjen skal ha en arkitektonisk utforming som harmonerer med bebyggelsen forøvrig.

c) Garasje tillates bare oppført i 1 etasje og med maksimal grunnflate 40 m2 når den skal gi plass for 2 biler, eller 25 m2.

d) Det skal være oppstillingsplass for minst 2 biler på egen grunn utenom garasje.

e) Utkjørsel for garasje skal være utformet med god oversikt og gi trygge forhold for trafikken.

§ 5.

Planering.

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart som nøyaktig viser hvorledes tomten tenkes planert. Hvor planeringen medfører forstøtningsmur mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet kreve at planeringslinjen skal senkes, eventuelt heves, eller at det anlegges skråning som reduserer høyden på forstøtningsmuren. Bygningsrådet kan kreve at planeringens høyde og utforming langs veg sammenarbeides for flere tomter på rad, slik at tomterekkens avslutning mot vegen danner et harmonisk hele.

§ 6.

Innhegning.

a) Tomtene skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplanting og kantsten.

b) Dersom gjerde benyttes, skal dette være maksimum 80 cm høyt.

c) Utforming av gjerde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Beplantning.

a) Eksisterende verdifulle trær i området må i størst mulig utstrekning bevares.

b) Det må ikke plantes trær eller busker som vil bli til skade eller særlig ulempe for naboene eller ferdselen.

§ 8.

Servitutter.

Etter at disse vedtekter er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 9.

Unntak fra vedtektene.

Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bryne.

--ooOoo--

Vedtektene er stadfesta av departementet den 29/6 1967.

ambita

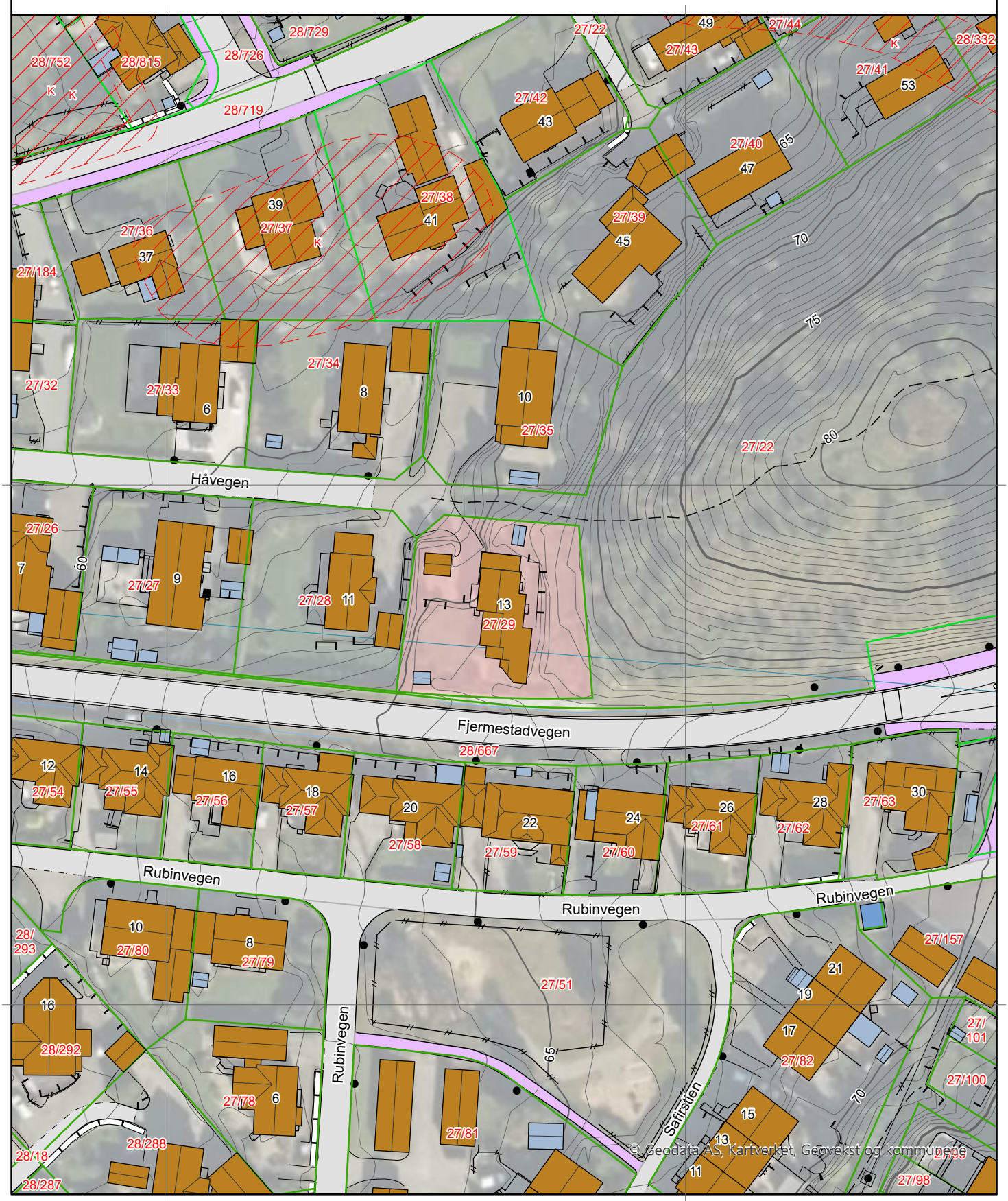
Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/27/29/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.9.2026




0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/27/29/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.9.2026




0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring


Adressepunkt


Kulturminne - punkt


Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate


Bygningslinjer


Tiltaklinje

**Eiendomsgrenser**


Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm


Mindre nøyaktig, 31-199 cm


Lite nøyaktig, 200-499 cm


Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm


Stolpe


Anlegg


Veglinje


Sti


Traktorveg


Bekk/kanal/grøft

**Høydekurver**


Metersnivå


5-metersnivå


25-metersnivå


Forsenkning terreng


Hjelpekurve


Dybdekurve


Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon


Parkeringsområde


VegGåendeOgSyklende


Trafikkøy


VegKjørende


Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

# Håvegen 13

Nabolaget Håholen/Frøyland - vurdert av 60 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Frøyland skule (1-7 kl.)<br>352 elever, 22 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.)<br>188 elever, 14 klasser | 7 min<br>0.7 km |
| Øksnevad videregående skole<br>185 elever | 10 min<br>6 km |
| Bryne vidaregåande skule<br>720 elever, 26 klasser | 11 min<br>7.9 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Håholen<br>Linje 22, 53 | 0 min<br>0.1 km |
| Øksnavadporten stasjon<br>Linje L5 | 6 min<br>3.1 km |
| Stavanger Sola | 29 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Preg barnehager Frøyland (1-5 år)<br>82 barn | 8 min<br>0.7 km |
| Kvernaland barnehage (1-5 år)<br>101 barn | 12 min<br>1 km |
| Ådalen barnehage (1-5 år)<br>56 barn | 4 min<br>2.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Kvernaland | 17 min |
| Coop Extra Kvernaland | 17 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 | 5 min |
| Apotek 1 Kverneland | 17 min |
| Bryne Vinmonopol | 12 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Floen ballbinge | 6 min |
| Frøyland ungdomsskule | 7 min |
| Jæren SportMed | 8 min |
| Club Athletic | 10 min |

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

**Trafikk**
Lite trafikk 87/100

## 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:**
Håvegen 13, 4355 Kvernaland
Gnr. 27, Bnr. 29, Time kommune.

**Oppdragsnummer:**
310260227


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Jæren

**Saksbehandler:** Bjørn Rune Salte

**Telefon / Mobil:** 51 48 86 00 / 416 07 781

**E-post:** bjorn.salte@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.

---