DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Håbakkvegen 16

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

TAKST ROGALAND AS

Enebolig med garasje

Håbakkvegen 16, 4120 TAU

STRAND kommune

gnr. 31, bnr. 259

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 11.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22172-1083 **Referansenummer:** NS7782

Foretak: TAKST ROGALAND AS **Takstingeniør:** Ruben Sørsdal

TAKST ROGALAND AS

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takst Rogaland AS

Takst Rogaland AS utfører oppdrag i hele Rogaland og har sitt hovedfelt på eierskifterapporter / tilstandsrapporter v/ salg av bolig.

Med et stort fokus på at kjøper / selger skal få en trygg og god boligopplevelse. Etter mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann og en del av NITO takst.

Rapportansvarlig



Ruben Sørsdal
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-rogaland.no
484 22 402

TAKST ROGALAND AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater og noe oppgrederinger må påberegnes.

Eier opplyser om at gulvvarme ikke virker i 1 etasje. (Stue og bad)

Enebolig med garasje - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Oppført med grunnmur og støpt gulv på grunn.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler.

Valmet tak som er belagt med takstein.

Malte trevindu med 2 og 3-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse og balkongdører med 2-lags glass.

Takrenner og nedløprsrør i plast

Vest vendt balkong på 63 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue og soverom.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, parkett, tepper, belegg og betonggulv.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.

Himling er i hovedsak belagt med panel og takplater.

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Vedovn plassert i stue u etg. og stue 1 etg.

Åpen tretrapp mellom U etg. og 1 etg.

Slette og profilerte innerdører. Dør mellom gang / stue og gang / kjøkken med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Det er etablert servantskap m/ dobbel vask, bide, opplegg til vaskemaskin og dujkabinett.

Vaskerom
Betong på gulv, leca og panel på vegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, 2 nedfelte vaskekummer, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Over stekesonen er det montert kjøkkenventilator av fabrikat villavent.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 1 Etasje
Gulv er i belagt med parkett og vegger er belagt med tapenserte plater.
Det er etablert vask og toalett.

Toalettrom U Etasje
Gulv er i belagt med fliser og vegger er belagt med tapenserte plater.
Det er etablert vask og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad, toalettrom og kjøkken.

Toshiba luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Høiax 190 ltr. varmtvannsbereder, plassert på vaskerom.

Zaptec go elbillader plassert i carport.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig med garasje

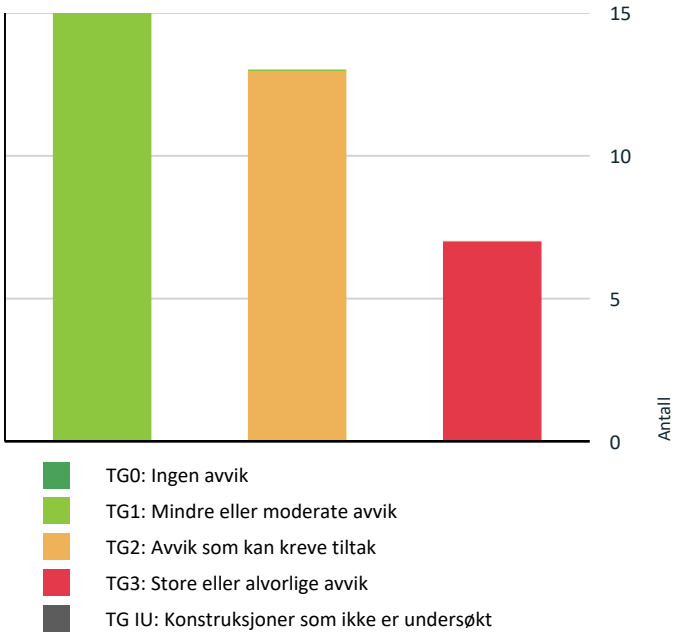
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente tegninger og midlertidig brukstillatelse datert 21.08.1981.

TAKST ROGALAND AS
Myklaberglia 23
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

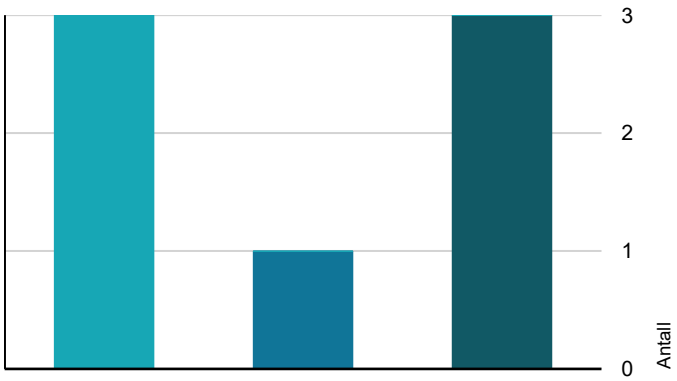
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist råteskader i kjellervinduer mot sør.
Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i treverket.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Det registreres punktert glass i trapp og gang u etg.
Det er registrert enkelte vinduer som er malt igjen og som derfor ikke lot seg åpne eller lukke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist råteskader i kjellerdør mot sør.
Vinduer i dører har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å ha nådd en alder hvor videre funksjon og tetthet må anses som usikker. Normal forventet levetid for et dreneringssystem er om lag 30 år. Det er ukjent om det er utført oppgraderinger av drenering eller fuktsikring etter byggeåret, og vurderingen er derfor basert på at anlegget er fra opprinnelig byggeår.

Det registreres stedvis at grunnmursplast ikke er synlig, samt manglende klemlist / topplist der grunnmursplast. Innvendig ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking registreres fuktverdier over anbefalt faregrense for utvikling av fukt- og råteskader. Det registreres også mineralutslag (salt-/kalkutslag) på overflater, noe som indikerer fukttransport gjennom grunnmurskonstruksjonen.

Videre registreres terrengforhold som stedvis heller inn mot bygningen. Dette kan medføre at regn- og smeltevann samler seg langs grunnmuren og øker fuktbelastningen på konstruksjonene.

Forholdet må ses i sammenheng med observasjonene under punkt rom under terreng og terrengforhold.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er avdekket flere forhold som gir tilstandsgrad 3 (TG-3). Fallforholdene mot sluk er ikke tilfredsstillende.

Sluk er ikke synlig eller tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring, da det er plassert under dusjkabinettet. Som følge av dette er det ikke mulig å kontrollere sluk, membran eller utførelse i disse områdene.

Videre er det registrert høy alder på tettesjikt og slukløsning, glipper i våtromsplater, utette rørgjennomføringer, manglende tetting i underkant av våtromsplater, og vindu er plassert i våtsonen.

Samlet sett vurderes badet å ha vesentlige avvik fra anbefalte løsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > U Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er avdekket flere forhold som gir tilstandsgrad 3 (TG-3).

Det er ikke etablert tettesjikt i våtsoner.

Videre er det registrert høy alder på slukløsning, manglende ventilasjon og mekanisk avtrekk.

Samlet sett vurderes badet å ha vesentlige avvik fra anbefalte løsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det registreres stedvis mosevekst på takflaten. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det mangler snøfangere på taket på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet.
Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er registrert fuktmerker ved takgjennomføringer og i sutaksplater, samt hull i sutaksplater.

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det registreres stedvis slitte og sprukne overflater på trekledningen som følge av alder og værpåvirkning.
Videre registreres det at det er benyttet klosser som musesperre bak kledningen. Denne løsningen kan medføre stedvis redusert lufting bak kledningen.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er registrert stedvis slitte overflater i terrassebord og rekkverk, samt rustne innfestinger.
Rekkverket på balkong måles til 87 cm.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Det er registrert slitasje, bruksrelaterte merker og stedvis knirk i gulvene.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side
Det er registrert slitasje, løse partier og bruksrelaterte merker på tapetet.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Det registreres åpninger mellom trinnene og i rekkverket som overstiger 10 cm.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det registreres at enkelte innerdører stedvis tar i karm ved åpning og lukking. Det mangler dørblad i den ene boden i underetasjen.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Vannrørene har oppnådd en alder hvor risikoen for skader og lekkasjer er økende.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Avløpsrør har oppnådd en alder som tilsier at risikoen for skader og lekkasjer er økende.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det registreres stedvis sprekker der grunnmuren er tilgjengelig for inspeksjon. Store deler av grunnmuren lot seg imidlertid ikke kontrollere på grunn av innvendig utforing og utvendig tilbakefylte masser.

Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
Det registreres utett rørgjennomføring under vask.

Rekkverket på balkong måles til 87 cm. Gå til side

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Håndslukkere er utgått på dato og må byttes ut for å opprettholde tilfredsstillende brannsikkerhet.

Det mangler rekkverk på forstøtningsmuren.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE

Byggeår
1981

Kommentar
I følge Strand kommune

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	Carport

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

I følge eier: Skiftet takpanner. Tore Nag, tømrer Usikker på eksakt årstall. Ca 10-15 år siden, Tror firmaet var Ryfylke trelast, men var uansett utført av Tore Nag. Mulig dokumentasjon ligger hos Ryfylke trelast.

Vurdering av avvik:
• Det registreres stedvis mosevekst på takflaten.
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Mosevekst bør fjernes fra takflaten for å forhindre skade på tekkingen og redusert levetid på taket.
Det anbefales jevnlig rengjøring og vedlikehold for å hindre videre mosevekst, da dette kan føre til fuktproblemer og økt risiko for lekkasjer.
• Undertaket bør følges opp jevnlig, da alder på undertak medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.
Ved tegn til skade eller lekkasje bør tiltak iverksettes for å hindre ytterligere skader.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på taket på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet.
• Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

Konsekvens/tiltak
• Snøfangere bør monteres for å ivareta sikkerheten og oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, noe som kan føre til personskade eller skade på eiendom.
• Takrenner og nedløpsrør bør vurderes for utskifting, da de har overskredet forventet levetid.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldloft med tilkomst via luke i taket på soverom 1 etg.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktmerker ved takgjennomføringer og i sutaksplater, samt hull i sutaksplater.

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Fuktmerker og hull i sutaksplater bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.
Tiltak for utbedring bør iverksettes for å hindre videre fuktinnstrengning og redusere risiko for råte, muggdannelse og skader på takkonstruksjonen.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det registreres stedvis slitte og sprukne overflater på trekledningen som følge av alder og værpåvirkning. Videre registreres det at det er benyttet klosser som musesperre bak kledningen. Denne løsningen kan medføre stedvis redusert lufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte og sprukne kledningsbord for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Det anbefales å vurdere løsningen med klosser som musesperre, da dette kan gi redusert lufting bak kledningen og øke risikoen for fuktskader og råte. Eventuelle tiltak bør sikre både tilstrekkelig lufting og effektiv sperre mot skadedyr.





TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevindu med 2 og 3-lags glass.

Soveromsvindu 1 etg. mot sør fra 2017.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader i kjellervinduer mot sør.
• Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i treverket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• Det registreres punktert glass i trapp og gang u etg.
• Det er registrert enkelte vinduer som er malt igjen og som derfor ikke lot seg åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Kjellervinduer med råteskader må skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
• Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmer og sprekker i treverket, for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktinntrengning som kan føre til råte og ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.
• Punkterte glass bør skiftes ut for å hindre varmetap og redusert isolasjonsevne, samt for å unngå ytterligere skader på vinduskonstruksjonen.
• Vinduer som er malt igjen bør utbedres slik at de kan åpnes og lukkes som tiltenkt, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, rømningsmulighet og funksjonalitet.
Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for dårlig inneklima, redusert brannsikkerhet og ytterligere skader på vinduene.

Kostnadsestimatet er kun gitt på skifte av vinduer med råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i malt utførelse og balkongdører med 2-lags glass.

Soveromsbalkongdør1 etg. mot sør fra 2016.

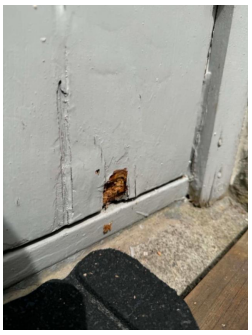
Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader i kjellerdør mot sør.
• Vinduer i dører har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet kjellerdør mot sør bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrenging og skader på tilstøtende konstruksjoner.
• Isolerglassruter eldre enn 35 år har begrenset levetid og økt risiko for punktering, dugg og redusert isolasjonsevne. Utskiftning bør vurderes for å unngå varmetap, fuktskader og redusert komfort.

Kostnadsestimatet er kun gitt på skifte av råteskadet kjellerdør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

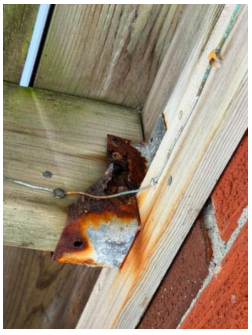
Vest vendt balkong på 63 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue og soverom.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert stedvis slitte overflater i terrassebord og rekkverk, samt rustne innfestinger.
- Rekkverket på balkong måles til 87 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere utskifting av det vanntette sjiktet, da alder medfører økt risiko for redusert funksjon og lekkasjer. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være inntrenging av vann i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og råte.
- Slitte overflater i terrassebord og rekkverk bør vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling for å forlenge levetiden og hindre ytterligere forringelse. Rustne innfestinger bør skiftes ut for å unngå svekkelse av konstruksjonen og redusert sikkerhet.
- Rekkverkshøyden på 87 cm er lavere enn dagens forskriftskrav. Dette kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn. Tiltak bør vurderes for å øke sikkerheten.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, parkett, tepper, belegg og betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert slitasje, bruksrelaterte merker og stedvis knirk i gulvene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes utbedring eller utskifting av gulv der det er betydelig slitasje eller knirk, for å unngå videre forringelse og redusert brukskomfort. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, redusert levetid og eventuelt behov for mer omfattende tiltak på et senere tidspunkt.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

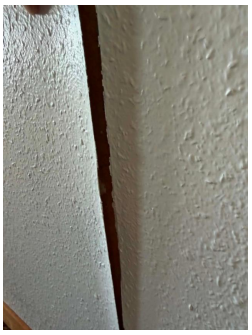
Beskrivelse

Vegger er i hovedsak belagt med tapetserte plater og panel.

Himling er i hovedsak belagt med panel og takplater.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje, løse partier og bruksrelaterte merker på tapetet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres utbedring eller utskifting av slitte og løse partier på tapetet for å opprettholde overflatens funksjon og estetikk.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse og redusert levetid på veggoverflatene.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot sørøst til vegg mot nordvest. 10 mm. avvik i stue u etg. målt fra vegg mot sørøst til vegg mot nordvest. I tillegg til lokale skjevheter.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn plassert i stue u etg. og stue 1 etg.

Det er utført tilsyn 26.08.2021 av Rogaland brann og redning iks, uten avvik.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:
• Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget og årsaken til det forhøyede fuktinnholdet.
Tiltak for å redusere fuktigheten bør iverksettes for å unngå utvikling av råte, mugg og skader på konstruksjonen.
Området bør følges opp jevnlig for å oppdage eventuelle endringer. Punktet må ses i sammenheng med drenering.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimatet er basert på fjerning av materialer mot murflater og omfatter ikke innredning eller ny oppføring av underetasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen tretrapp mellom U etg. og 1 etg.

Vurdering av avvik:

• Det registreres åpninger mellom trinnene og i rekkverket som overstiger 10 cm.

Konsekvens/tiltak

• For å utbedre avviket bør åpningene mellom trinnene og i rekkverket reduseres slik at de ikke overstiger 10 cm, i tråd med gjeldende sikkerhetskrav.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette og profilerte innerdører. Dør mellom gang / stue og gang / kjøkken med glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det registreres at enkelte innerdører stedvis tar i karm ved åpning og lukking. Det mangler dørblad i den ene boden i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas justering av innerdører som tar i karm for å sikre god funksjon og hindre unødig slitasje på dør og karm.
Manglende dørblad i bod bør monteres for å ivareta bruksfunksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje og skade på dør og karm over tid.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Det er etablert servantskap m/ dobbel vask, bide, opplegg til vaskemaskin og dujkabinett.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er avdekket flere forhold som gir tilstandsgrad 3 (TG-3). Fallforholdene mot sluk er ikke tilfredsstillende.

Sluk er ikke synlig eller tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring, da det er plassert under dusjkabinettet. Som følge av dette er det ikke mulig å kontrollere sluk, membran eller utførelse i disse områdene.

Videre er det registrert høy alder på tettesjikt og slukløsning, glipper i våtromsplater, utette rørgjennomføringer, manglende tetting i underkant av våtromsplater, og vindu er plassert i våtsonen.

Samlet sett vurderes badet å ha vesentlige avvik fra anbefalte løsninger.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.
Manglende fall mot sluk, utilgjengelig sluk, høy alder på tettesjikt og sluk, glipper i våtromsplater, utette rørgjennomføringer, manglende tetting og vindu i våtsone medfører økt risiko for lekkasjer, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.
Alle arbeider med tettesjikt, våtsone, sluk og rørgjennomføringer må dokumenteres for å redusere risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

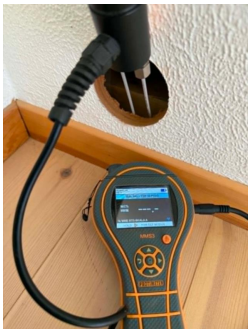


1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.



U ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Betong på gulv, leca og panel på vegger.

Det er etablert utslagsvask, hovedstoppekran, varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er avdekket flere forhold som gir tilstandsgrad 3 (TG-3).

Det er ikke etablert tettesjikt i våtsoner.

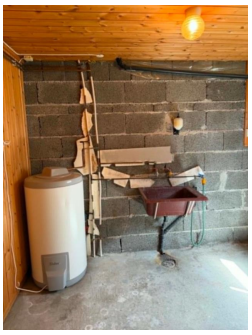
Videre er det registrert høy alder på slukløsning, manglende ventilasjon og mekanisk avtrekk.

Samlet sett vurderes badet å ha vesentlige avvik fra anbefalte løsninger.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av godkjent tettesjikt i våtsoner, utskifting av sluk og etablering av tilfredsstillende ventilasjon og mekanisk avtrekk.

Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og muggdannelse, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet. Manglende tettesjikt og utilstrekkelig ventilasjon kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

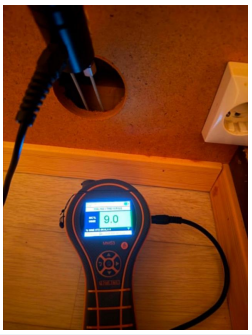


U ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, 2 nedfelte vaskekummer, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.

1 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over stekesonen er det montert kjøkkenventilator av fabrikat villavent.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv er i belagt med parkett og vegger er belagt med tapenserte plater.

Vurdering av avvik:
• Det registreres utett rørgjennomføring under vask.

Konsekvens/tiltak
• Rørgjennomføringen under vask bør tettes av fagperson for å hindre lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Utett gjennomføring medfører økt risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på bygningsdeler.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert vask og toalett.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

U ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv er i belagt med fliser og vegger er belagt med tapenserte plater.

U ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert vask og toalett.

U ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Vurdering av avvik:
• Vannrørene har oppnådd en alder hvor risikoen for skader og lekkasjer er økende.

Konsekvens/tiltak
• Vannrørene bør følges opp jevnlig og vurderes for utskiftning, da økt alder medfører risiko for lekkasjer og vannskader.
Vedlikehold eller utskiftning bør vurderes for å unngå plutselige skader og kostbare reparasjoner.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Vurdering av avvik:
• Avløpsrør har oppnådd en alder som tilsier at risikoen for skader og lekkasjer er økende.

Konsekvens/tiltak
• Avløpsrørene bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskifting ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, for å unngå vannskader og driftsproblemer som følge av alder og økt risiko for skader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad, toalettrom og kjøkken.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Toshiba luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Det er utført service på varmepumpen 18.02.2026, arbeid utført av Ryger Elektro AS.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Høiax 190 ltr. varmtvannsbereder, plassert på vaskerom.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ Elektrisk anlegg

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

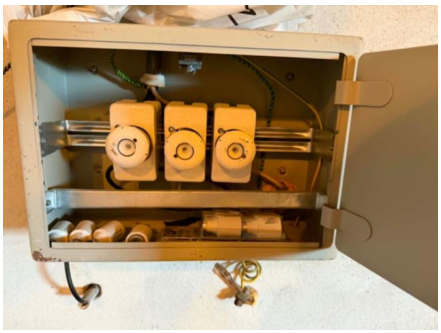
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for feil eller mangler i anlegget, som kan medføre fare for brann, personskade eller funksjonssvikt.





Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Håndslukkere er utgått på dato og må byttes ut for å opprettholde tilfredsstillende brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Håndslukkere må byttes ut med godkjente og fungerende enheter for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
Konsekvensen av å ikke bytte ut utgåtte håndslukkere er redusert evne til å slokke brann, noe som kan føre til økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:
• Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å ha nådd en alder hvor videre funksjon og tetthet må anses som usikker. Normal forventet levetid for et dreneringssystem er om lag 30 år. Det er ukjent om det er utført oppgraderinger av drenering eller fuktsikring etter byggeåret, og vurderingen er derfor basert på at anlegget er fra opprinnelig byggeår.

Det registreres stedvis at grunnmursplast ikke er synlig, samt manglende klemlist / topplist der grunnmursplast. Innvendig ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking registreres fuktverdier over anbefalt faregrense for utvikling av fukt- og råteskader. Det registreres også mineralutslag (salt -/kalkutslag) på overflater, noe som indikerer fukttransport gjennom grunnmurskonstruksjonen.

Videre registreres terrengforhold som stedvis heller inn mot bygningen. Dette kan medføre at regn- og smeltevann samler seg langs grunnmuren og øker fuktbelastningen på konstruksjonene.

Forholdet må ses i sammenheng med observasjonene under punkt rom under terreng og terrengforhold.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å oppgradere drenering og utvendig fuktsikring for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning og redusere risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Manglende grunnmursplast og klemlist/topplist bør utbedres for å hindre ytterligere fukttransport gjennom grunnmuren.

Terrengforhold som heller inn mot bygningen bør rettes opp slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere fuktbelastningen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningskonstruksjonene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor stedvis ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

Vurdering av avvik:

• Det registreres stedvis sprekker der grunnmuren er tilgjengelig for inspeksjon. Store deler av grunnmuren lot seg imidlertid ikke kontrollere på grunn av innvendig utforing og utvendig tilbakefylte masser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker som er observert bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning og ytterligere undersøkelser bør utføres i samenheng med oppgradering av rom under terreng og etablering av ny drenering.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte skader, fuktproblemer og redusert levetid på konstruksjonen.





TG 1 Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk på forstøtningsmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres rekkverk eller annen forsvarlig sikring på forstøtningsmuren for å redusere risikoen for fallskader.



TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Terrenget bør justeres i samenheng med etablering av ny drenering. slik at det oppnås tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, for å hindre vannansamlinger ved muren. Manglende fall øker risikoen for fuktinntrengning og skader på grunnmur og konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong måles til 87 cm.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Håndslukkere er utgått på dato og må byttes ut for å opprettholde tilfredsstillende brannsikkerhet.
- Det mangler rekkverk på forstøtningsmuren.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyden på 87 cm er lavere enn dagens forskriftskrav. Dette kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn. Tiltak bør vurderes for å øke sikkerheten.
- Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for feil eller mangler i anlegget, som kan medføre fare for brann, personskade eller funksjonssvikt.
- Håndslukkere må byttes ut med godkjente og fungerende enheter for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
Konsekvensen av å ikke bytte ut utgåtte håndslukkere er redusert evne til å slokke brann, noe som kan føre til økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.
- Det bør monteres rekkverk eller annen forsvarlig sikring på forstøtningsmuren for å redusere risikoen for fallskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

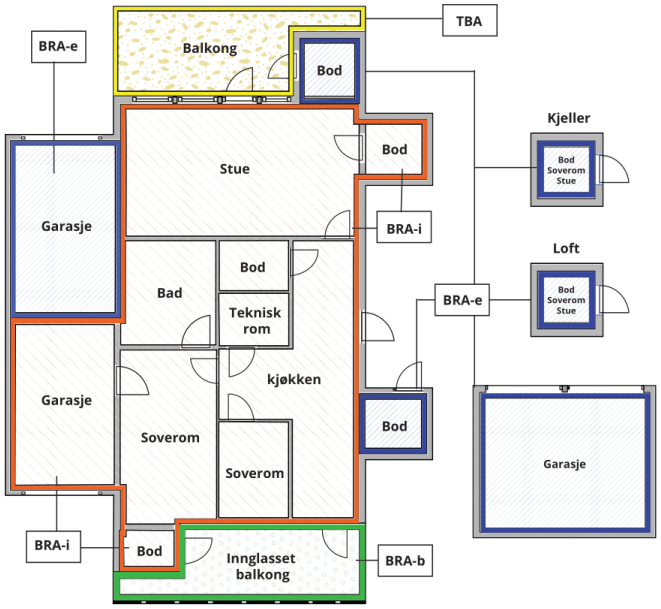
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	130			130	63
U Etasje	121	31		152	
SUM	**251**	**31**			**63**
SUM BRA	**282**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Gang m/ trapp, stue, kjøkken, bad, toalettrom, 3 soverom		
U Etasje	Vindfang, toalettrom, gang m/ trapp, mellomgang, 4 boder, stue, vaskerom	Garasje	

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e) for u etg. er en uisolert garasje på 31 kvm.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde målt i gang 1 etg. 2,38 mtr. gang u etg. 2,30 mtr. garasje 2,39 mtr. og carport 2,02 mtr. - 3,13 mtr.

Utover overnevnte areal er det etablet carport på 14 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger og midlertidig brukstillatelse datert 21.08.1981.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Ruben Sørsdal	Takstingeniør
	Kristin Thorsnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	31	259		0	1145.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Håbakkvegen 16

Hjemmelshaver
Thorsnes Kjell Johannes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et etablert boligområde på Tau, i Strand kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår

av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Håbakkvegen 16, 4120 TAU

26 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Håbakkvegen 16	Håbakkvegen 16	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Den ble bygget i 1981 og har hatt samme eier til nå.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele tiden siden 1981

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 2067335

Informasjon om selger

Selger

Thorsnes, Kjell Johannes

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2012

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet takpanner. Tore Nag, tømrer Usikker på eksakt årstall. Ca 10-15 år siden, Tror firmaet var Ryfylke trelast, men var uansett utført av Tore Nag. Mulig dokumentasjon ligger hos Ryfylke trelast.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ryfylke trelast

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Gulvvarme eswa virker ikke lengre i hovedetasje. (Stue og bad)

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Husker ikke, det var nokså lenge siden.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er satt på en topp/vifte på pipe for bedre trekk som elektriker har fikset. Denne skrues på i stue ved bryter. Bryter er under lysbryter i stue på veggen. Har ikke vært problemer siden.

Det var lekkasje for flere år siden under kjellergulvet. Da var det rørlegger som fikk koblet på varmt vann slik at rør nå ligger utenpå veggen, høyt oppe under listene i hobbyrom/vaskerom.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 70687331

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Kjell Johannes Thorsnes	**2026-05-26**

Identification

Kjell Johannes Thorsnes

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Kjell Johannes Thorsnes	26/05-2026 15:05:08	BankID OIDC High

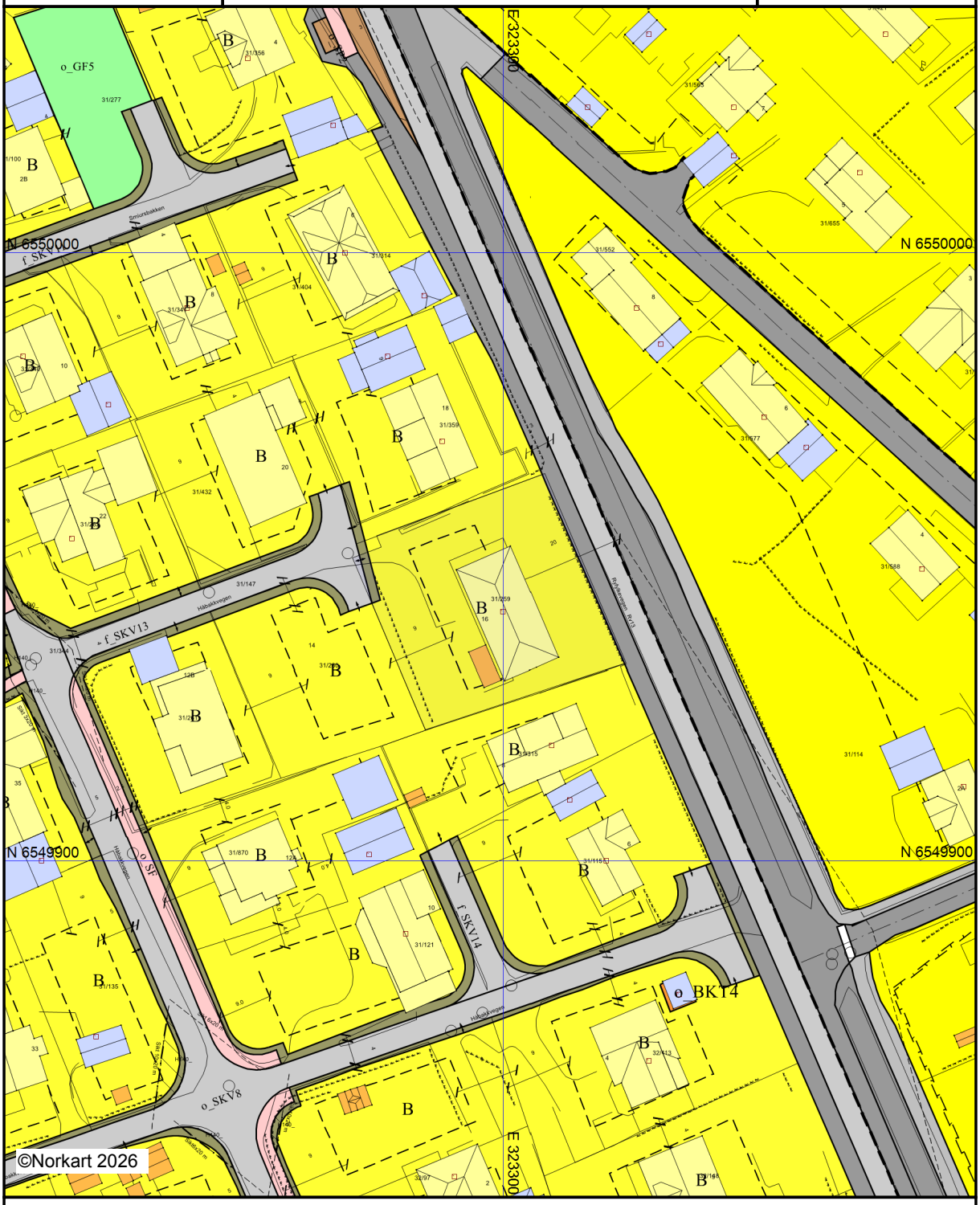
Strand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/259
Adresse: Håbakkvegen 16
Utskriftsdato: 24.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, uten Bygningspunkt

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Leskur/plattformtak
- Kollektivholdeplass
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Strandlinje sjø

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Byggegrense
- Frisiktslinje
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Ledningsnett

- Kumlokk

Eiendomsinformasjon

- Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

- Hekk

Bygningsmessige anlegg

- Flaggstang
- Frittstående mur
- Lodrett forstøtningsmur

Adresser

- Abc Adressepunkttekst

Vegsituasjon

- Annet vegareal
- Autovern
- Vegdekkekant

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERING FOR BOLIGOMRÅDET TAU VEST
PLAN 1130201509

Planbestemmelser datert plan- og forvaltning	19.04.17
Sist revidert:	**01.04.20**
Revidert etter sluttbehandling i kommunestyret	
1.gangs behandling i forvaltningsutvalget	11.05.17
Ny 1.gangs behandling i forvaltningsutvalget	19.04.18
2.gangs behandling i forvaltningsutvalget	22.11.18
Ny 2.gangsbehandling i forvaltningsutvalget	
Endelig vedtak i kommunestyret	29.04.20

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for en samlet plan for bolig, naustområder med tilhørende sjøarealer, vegsystem og friområder innenfor planområdet. Innenfor en større del av planområdet legges det til rette for å ivareta eksisterende småhusbebyggelse og planen vil vise tomtedelinger og byggegrenser. I tillegg vil planen vise avgrensninger av delfelt hvor det stilles krav til detaljregulering.

Området reguleres til følgende formål (PBL. § 12-5)

Bebyggelse og anlegg

B	Bebyggelse
BKS	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
f_BSB	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
BN	Uthus/naust/badehus
F_LEK	Felles lek

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

f_SKV	Kjøreveg (felles)
o_SKV	Kjøreveg (offentlig)
o_SF	Fortau
o_SGG	Gangveg/gangareal/gågate

Annen veggrunn – teknisk anlegg
Annen veggrunn – grøntareal

o_SP	Leskur/plattformtak
o_SKH	Kollektivholdeplass

Parkering (o_SPA3, offentlig)

Grønnstruktur

o_GTD Turveg (offentlig)
o_GF Friområde (offentlig)
f_GF Friområde (privat)

Hensynssoner
Angitte hensynssoner:

- bevaring kulturmiljø
- frisikt

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 2.1 Før tillatelse til tiltak
Rekkefølgekrav til overordnet infrastruktur
Før det kan gis byggetillatelse til tiltak i planområdet skal følgende infrastruktur være tilstrekkelig etablert:

- Stenging/utbedring av kryss riksvegen/Kvernvegen/Gullbekkvegen
- Oppgradering av Kvernevegen fra riksvegen til Tau mølle
- Stenging av atkomst fra riksvegen til Steinhaugvegen
- Etablering av fortauløsning langs Prestenesvegen og gangveg, til bussholdeplass
- Etablering av gangvegforbindelse fra snuhammer i Strandastøvegen til bussholdeplass
- Etablering av fortauløsning langsmed Strandavegen til bussholdeplass

Strand kommune vil gi byggetillatelser innenfor delområdene dersom utbygger er med å tilrettelegge for sin andel av etablering av nevnte infrastrukturtiltak.

Rekkefølgekrav til intern infrastruktur
Før det kan gis byggetillatelse til nye boliger i planområdet skal samleveger, atkomstveger, gang-sykkelveger og fortau være tilstrekkelig etablert.

Strand kommune vil gi byggetillatelser innenfor delområdene dersom utbygger er med å tilrettelegge for sin andel av etablering av nevnte infrastrukturtiltak.

Rekkefølgekrav til nye private atkomstveger
Før det kan gis byggetillatelse til nye boliger i planområdet ved nye atkomstveger skal nye private felles atkomstveger være opparbeidet frem til regulerte offentlige samleveger.

Rekkefølgekrav til byggeområder
Ved byggesøknad for utbygging i delfeltene tilgrensende riksveg 13 skal det vedlegges støyrapport og nødvendig dokumentasjon på eventuelle krav til støyskjermingstiltak (støyskjerm/fasadetiltak) i henhold til støyrapport. Gjeldende retningslinjer i T-1442 skal også opprettholdes i bygge- og anleggsperioden
For alle tiltak som berører riksvegen skal disse sakene på forhånd oversende Statens vegvesen for uttale.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Universell utforming
Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp. Uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses- orienterings- og miljøhemmede. Alle boliger har krav om tilgjengelighet.

§ 3.2 Nettstasjoner
Nettstasjoner tillates oppført innenfor planområdet. Nettstasjonene skal oppføres inntil atkomstveg med mulighet for atkomst med liten lastebil.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

Generelle bestemmelser
§ 4.1.1 Tomtedelinger
Mulige tomtedelinger er vist på plankartet. Ytterligere delinger av eiendommene tillates ikke

§ 4.1.2 Innkjørsler
Innkjørsler til eiendommene er vist med pil på plankartet. Ved oppføring av ny bebyggelse tillates kun innkjørsler som vist på plankartet. Eksisterende avkjørsler blir ikke endret før gjenoppbygging etter rivning av bolig på den aktuelle tomt.

§ 4.1.3 Byggegrenser
Byggegrenser for hver enkelt tomt er vist på plankartet. Bygging av garasjer/carport og boder tillates utenfor byggegrenser iht. boligbestemmelsene for områdene (§ 4.2.2)

§ 4.1.4 Krav til innendørs og utendørs støynivå og luftkvalitet
For oppføring av ny boligbebyggelse langs riksvegen legges Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanleggingen til grunn (Rundskriv T-1442 og T-1520). Område for plassering av støyskjerm er vist på plankartet (annen veggrunn teknisk anlegg)

§ 4.1.5 Radon
Bygg skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses, iht. Statens stråleverns til enhver tid gjeldende regelverk

§ 4.2 BEBYGGELSE Boligbebyggelse (B)
4.2.1 Boligtyper, antall og størrelse
- Det tillates kun eneboliger innenfor delfeltene boligbebyggelse
- For tomter over 700 m2 hvor det kan vises løst gode løsninger for privat uteareal og parkeringsløsning hvor parkeringen ikke berører sør/vestvendt hageareal, tillates etablert én ekstra boenhet på maks 80 m2. Boenheten skal fremstå som integrert i eneboligen, og underordnes denne i sitt arkitektoniske uttrykk.

4.2.2 Bebyggelsens plassering og garasjer/boder/støttemurer

- Mulige tomtedelinger er vist på plankartet. Ytterligere delinger av eiendommene tillates ikke.
- Innkjørsler til eiendommene er vist med pil på plankartet. Ved oppføring av ny bebyggelse tillates kun innkjørsler som vist på plankartet. På de tomtene der innkjørsel i plan viser endring fra dagens innkjørsler blir dette ikke endret før gjenoppbygging etter rivning av bolig på den aktuelle tomt.
- Byggegrenser for hver enkelt tomt er vist på plankartet. Det tillates oppført garasje/carport, sportsboder og støttemurer innenfor tomter, utenfor viste byggegrenser på plankartet, som følgende:

- Støttemurer tillates oppført med maks høyde 1,5 meter
- Garasjer/carporter kan kun oppføres i forlengelsen av anvist innkjørsel på plankartet, med minste avstand fra kommunal vei 5 meter (dvs. at parkeringsarealet blant annet ikke skal etableres innenfor definert hageareal mot sør/vest med dybde 9 meter, i husets fulle lengde) Garasjer/carporter kan oppføres parallelt med kommunal vei med minsteavstand i fra kommunal vei 1 meter, målt til nærmeste bygningsdel (for eksempel takutstikk), dersom ikke innenfor definert hageareal mot sør/vest. Maks byggehøyde 4,5 meter, målt fra lavest planert terreng. Takformen skal fremstå som samstemt med takformen på boligen (helhetlig arkitektonisk uttrykk). Maks størrelse garasjer/carporter = 40 m2
  Tegninger av garasjer/carporter, sportsboder og støttemurer skal følge byggesaken for boligen.

4.2.3 Grad av utnytting

- Maks tillatt % BYA per tomt = 28 %

4.2.4 Byggehøyder og utforming

- Byggehøyden måles fra planert terreng, lavest nivå
- Maks mønehøyde = 9 meter
- Takfall for mønet tak skal oppføres fra 30 til 40 grader
- Maks takhøyde for boliger med flatt tak = 7 meter
- Maks takhøyde for boliger med pulttak = 7,5 m
- Det tillates ikke etablert takterrasser på boliger eller garasjer/carporter
- Garasjer/carporter, boder, skjermvegger, gjerder og terrasser med rekkverk skal samsvare med bolig med hensyn til materialer, farge og form. Det skal søkes rammetillatelse for garasjer/carporter, boder og terrasser sammen med boligen

4.2.5 Parkering

- All parkering skal løses på egen tomt
- Parkering på tomtene skal skje i forlengelse av anvist innkjørsel, dvs. at parkeringsarealet blant annet ikke skal etableres innenfor definert hageareal mot sør/vest, med dybde 9 meter i husets fulle bredde.
- Ved etablering av ny bebyggelse skal det vises plass for oppføring av én garasje og én biloppstillingsplass per boligtomt. Det tillates ytterligere etablert én biloppstillingsplass innenfor tomter større enn 700 m2, hvor det kan gis tillatelse for én ekstra boenhet integrert i «eneboligen». Parkeringsløsningen skal ikke komme i konflikt med / forringe hage mot

sør/vest. Dersom det kan vises løst en trafikksikker løsning, godkjent av kommunen, kan rygging ut i atkomstveg/samleveg tillates.

4.2.6 Avfallshåndtering
All oppbevaring av avfall skal håndteres på egen tomt

§ 4.3 BEBYGGELSE Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
4.3.1 BKS1, BKS5, BKS6, BKS7 og BKS11
Det stilles krav til detaljregulering for disse delfeltene. I detaljreguleringen skal tomteutnyttelse, byggegrenser, byggehøyder, boligtypologi, veg- og parkeringsløsning, inklusiv krav til sykkelparkering, med mer, avklares. Det skal etableres tilstrekkelig leke areal innenfor delfeltene, jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, T-2/08.

4.3.2 BKS2, BKS3, BKS4, BKS8, BKS9 og BKS10
Etablerte boligfelt tillates ikke ytterligere utbygd

4.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (f_BSB)
F_BSB1 t.o.m f_BSB9
Det tillates etablert ett felles moloanlegg innenfor hvert delfelt
Det skal utarbeides opparbeidelsesplan for anleggene som viser løsning for eksisterende båtplasser og for eventuelle nye båtplasser tilknyttet nye godkjente naust for hvert delfelt
Nye enkeltbrygger kan vurderes dersom disse inngår i sin helhet som et komplimenterende bra prosjekt i delfeltet.
Synlig skråningsutslag over sjø skal ligge innenfor regulert areal
F_P1 er felles for f_BNB4-1
F_P2 er felles for f_BNB4-2

Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

4.5 Uthus/naust/badehus (BN)
Byggegrenser for naust er vist på plankartet.
Vilkår:

- Naustet skal oppføres med bebygd areal på inntil 35 m2 BYA
- Naustet kan ikke overstige én etasje, med maks gesimshøye 3,0 meter og maks mønehøyde 5,0 meter og med saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Knevegger er ikke tillatt i takkonstruksjonen
- Naustet kan ikke benyttes til varig opphold
- Naustet skal utvendig fremstå i sin form, med materialvalg og valg av dører og vinduer som et naust, forankret i lokale tradisjoner. Fargebruk skal være dempet og det tillates ikke-skinnende materialer til taktekke. Markering av vindskier/omramninger tillates ikke.
- Terrenget mellom naustene skal i størst mulig utstrekning bevares i sin opprinnelige form

4.6 Felles lek (f_LEK)

f_LEK1 er felles for beboerne innenfor plan for Gullbekkstraen

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Offentlige og private veger

Innenfor planområdet skal offentlige og private veger opparbeides i henhold til bredder og svingradier vist på plankartet

§ 5.2 Gang- og sykkelveger

Innenfor planområdet skal gang- og sykkelveger opparbeides i henhold til bredder og svingradier som vist på plankartet.

5.3 Annen veggrunn - grøntareal

Regulert areal skal etter opparbeidelse av regulerte veger med nødvendige skråninger/murer tilbakeføres til tilhørende regulert boligareal/formål

5.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg

For oppføring av nye boliger langs riksvegen skal eventuell støyskjermingstiltak i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy og luftkvalitet (T-1442), opparbeides innenfor dette arealet

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde (offentlig) o_GF

o_GF1 t.o.m. o_GF9

Det tillates etablert lekeplass innenfor delfeltene. Det skal utarbeides opparbeidelsesplan som viser terrengbearbeiding, lekeapparater, vegetasjon/beplantning med mer som skal godkjennes av kommunen

6.2 Friområde (privat) f_GF

f_GF1 t.o.m. f_GF4

Friområdene mellom regulerte naustområder skal videreføres med sin opprinnelige naturlige form. Det tillates ingen bebyggelse eller terrenginngrep innenfor områdene.

6.3 Turveger

O_GTD1 og o_GTD2 – turveg langs sjøen

Det er ikke tillatt med kjøring på regulert turveg langs sjøen, unntatt ved nødvendig kjøring i forbindelse med vedlikehold av vegen.

§ 7 **HENSYNSSONER**

7.1 Sikringssoner - frisikt

Frisiktsoner markert på plankartet skal være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 m over hovedvegens nivå.

7.2 Hensynssoner

7.2.1 Bevaring av kulturmiljø (H570_2 t.o.m. H570 4)

Hensynssonen «bevaring av kulturmiljø» er vist med skravur på plankartet. Hensikten med dette er å bevare områdets kulturhistoriske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø.

7.2.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_2 t.o.m. H730_4)

Innenfor områdene markert som hensynssoner H730_2 t.o.m. H730_4 finnes det automatisk fredete kulturminner i form av steinalderlokalitet (H730_2) og to gravrøyser (H730_3 og H730_4). Før tiltak i henhold til plan kan iverksettes i tilstøtende areal, må de automatisk fredete kulturminnene sikres med fysiske sperrer slik at faren for skader minimeres. Sikringen må skje skånsomt og foretas i samråd med Rogaland fylkeskommune.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene, eller foreta noen form for fysisk inngrep i områdene, jf. Kulturminneloven §§ 3 og 8.

Eventuelle tiltak innenfor områdene må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3og 8. Alle tiltak skal fremmes som reguleringsendring.

7.2.3 Bestemmelsesområde #1, #2 og #3

Kulturminnene id 54238, 72282 og 24605 som er markert med bestemmelsesområdene #1, #2 og #3 i plankartet, kan fjernes uten ytterligere arkeologiske undersøkelser.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Håbakk			31-[illegible] 259	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Enebolig	11.11.80.	17.12.80	289/80
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Kjell Johs. Thorsnes		4120 TAU		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Tau Bygg		"		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Svein Kåre Langeland		"		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Grunnmuren må pusses ferdig utvendig.
Det må oppsettes trapp til terrasse fra terreng.

Arbeidet må være utført innen: 21.10.81.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

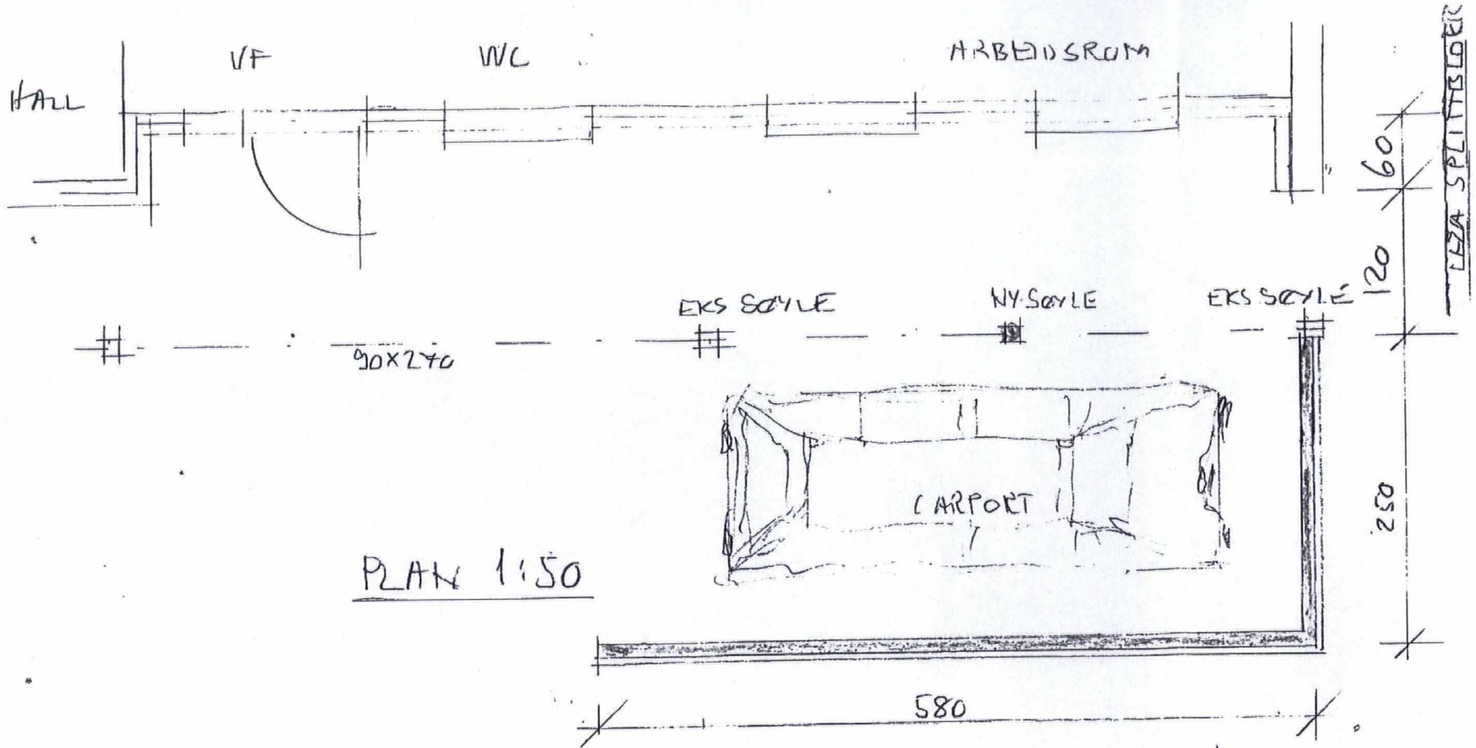
Arild Skappel

Sted og dato		Stempel
Jørpeland	21.8.81.	PerA. Staurseth
		tekniskUnderskrift

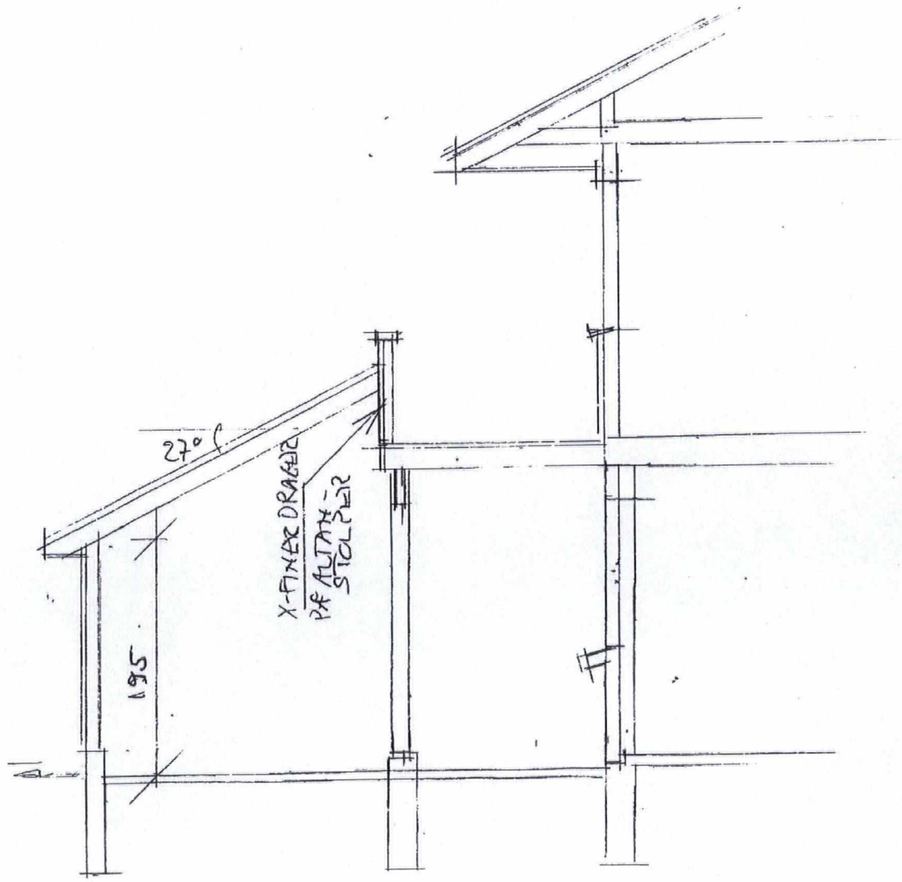
Sendes til

[ ] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

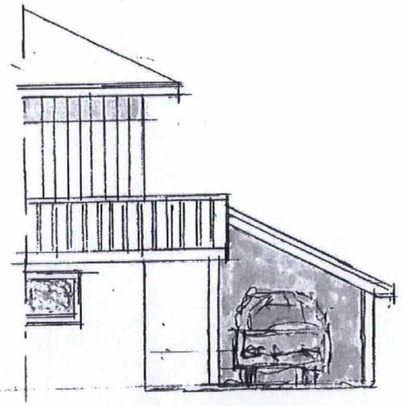
Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79



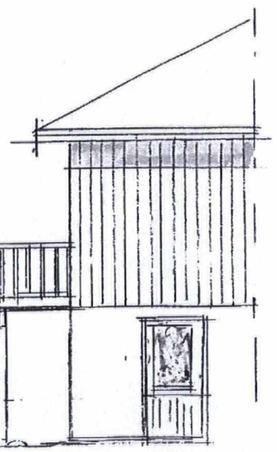
PLAN 1:50



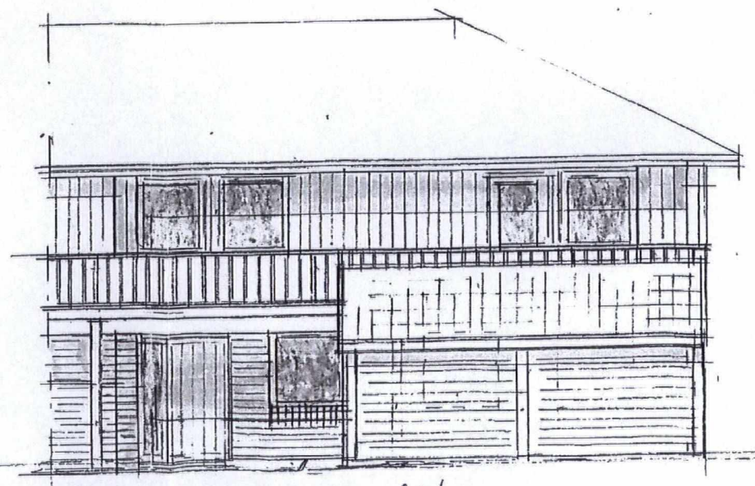
SNITT 1:50



FASADE NORDVEST 1:100



FASADE SØR ØST 1:100



FASADE SØRVEST 1:100

MAILIS & KJELL
CARPORT HÅBAKK
PLAN, SNITT & FASADER
DATO: 04.02.11 SIGN:SKL

2100

420

16.80

2 STK 150×40

200×210

120×120

120×120

SOV 1 9.4

SOV 2 9.4

BAD 7.0

120×80

SANG 21.7 (UNDER TRAPP)

STOVE 47.3

8.1

KJØKKEN 15.3

SOV 3 13.3

2 STK 120×120

90×210

120×120

150×160

150×160

150×160

840

780

840

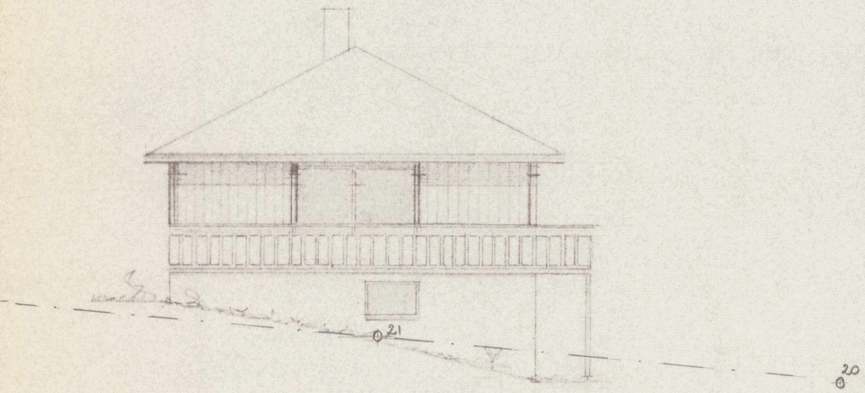
60

120

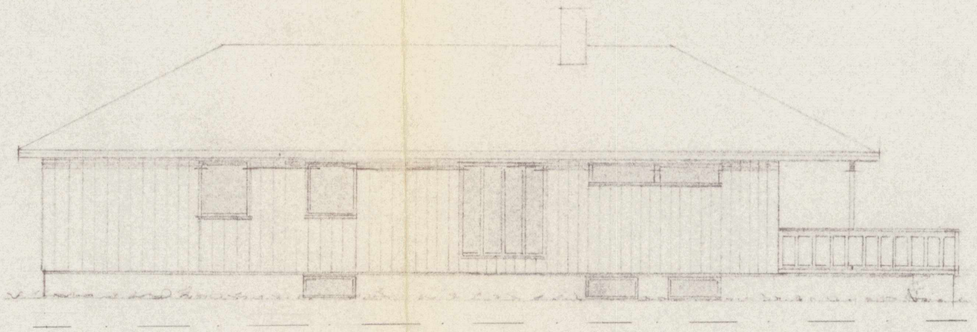
120

PLAN 1. ETASJE 1:50

BRUTTOAREAL 135.4



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDAUST

MAILIS & KJELL THORSNES

ENEBOLIG PÅ HÅBAKK

PLAN 1. ETASJE

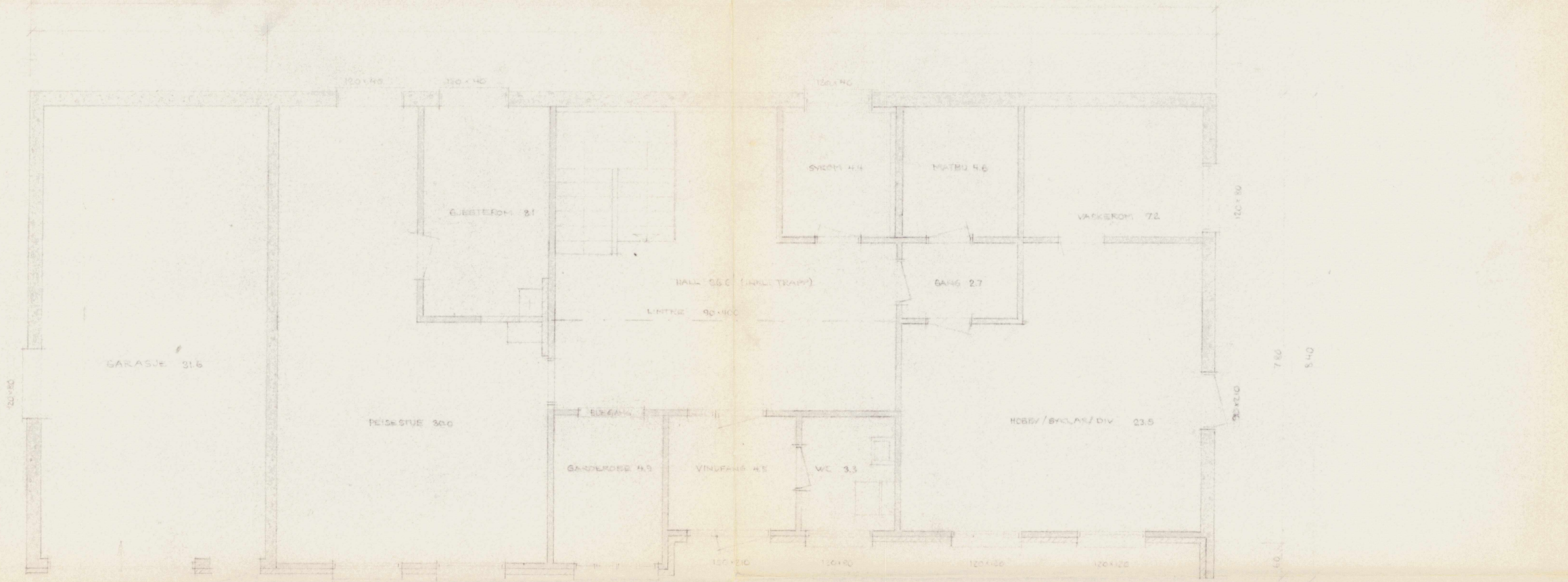
DATO 15.10.80 SIGN. Svein Kåre Tangeland

TEIKN. NR. 2

Tau Bygg as

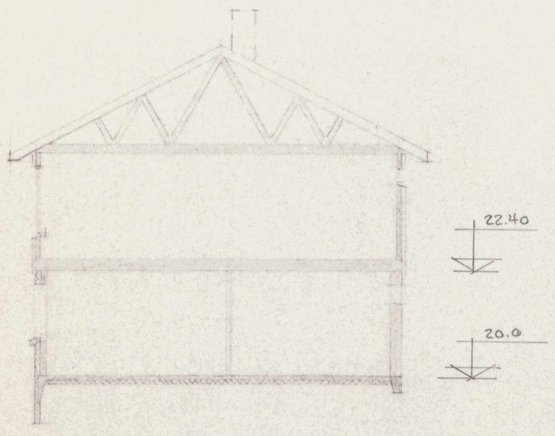
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

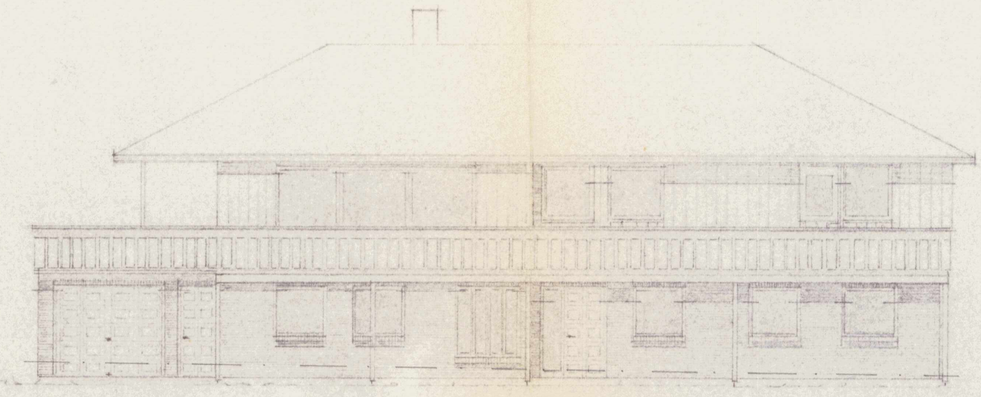


PLAN UNDERETASJE 1:50

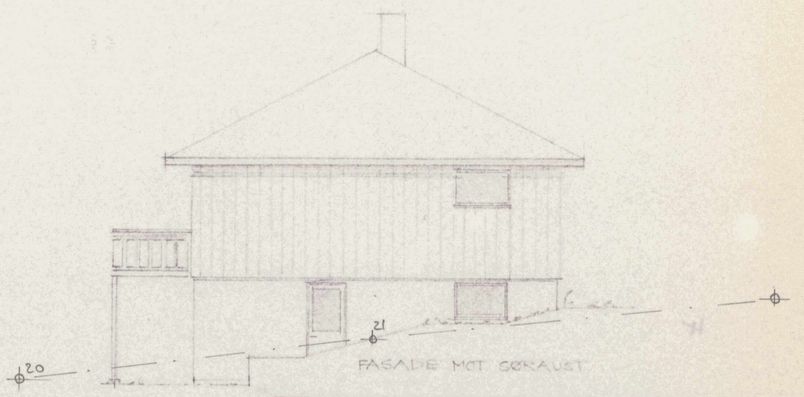
BEBYGD AREAL 170.2



SNITT



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT SØRAUST

MAILIS & KJELL THORSNES
ENEBOLIG PÅ HÅBAKK
PLAN UNDERETASJE
DATO 18.10.90 SIGN. Svend Åm Langeland

TEIKN. NR. 1

Tau Bygg as

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

Kart C 17. d 5

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)
STRAND

MÅLEBREV

J nr 25

Målebrev nr 62/80 XXIII

Målebrev over –

G nr	B nr	Festenr
31	259	

Bruksnavn

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, ble det den –

Dato

holdt 18.8.80.

Dagbokstempel

Beskrivelse av forretningen

Kart og delingsforretning over gnr. 31 bnr. 44.

Forretningen ble rekvirert av –

Rekvirentens navn
Bernt Håbakk

Bestyrer ved forretningen var –

Bestyrerens navn
Håkon Børtveit

Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

Jørpeland den 25. september 1980.

Per A. Staurset
Teknisk sjef

Håkon Børtveit
Saksbehandler

Tinglysning

1. oktober 1980 AJG

Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Kjøper: Kjell Torsnes

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

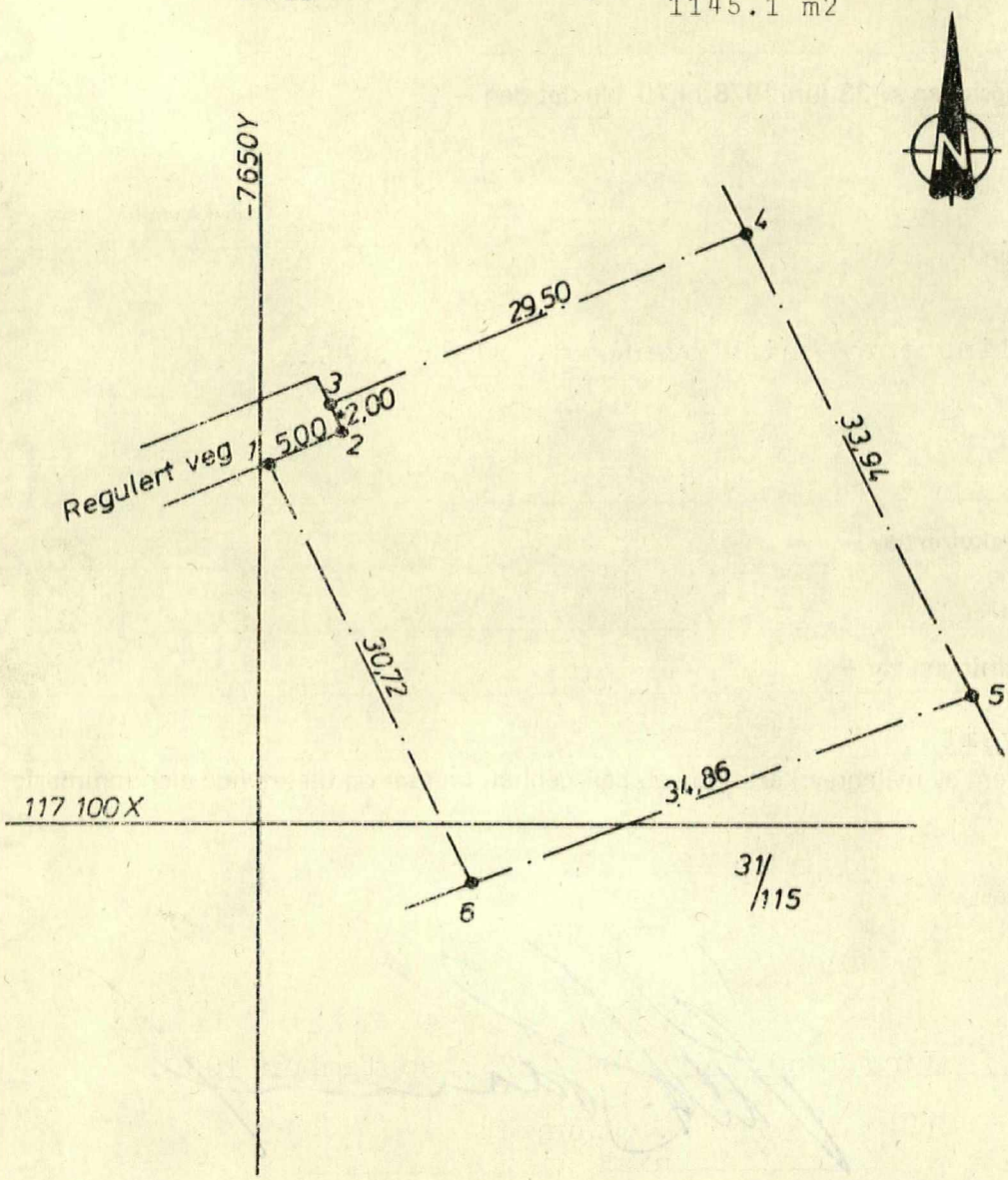
K-blankett 58.14 (formularbeskyttet) - Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt
X 117117 Y 7628 Z

Koordinatsystem: N.G.O. Akse 1
Kartblad: A.M. 025.1.39.

Målestokk: 1:500
Areal: 1145.1 m2



	x kord	y kord
1.	117,123.95	-7649.51
2.	125.91	-7644.91
3.	127.75	-7645.69
4.	139.25	-7618.52
5.	108.69	-7603.75
6.	096.21	-7636.30

Parsellen ligger i strøk med stadfestet reguleringsplan.

K-blankett 58.38 (formularsekstyrat)
Enerstil: Kommunedata AS, Oslo

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig 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 parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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