

PROAKTIV

Innholdsrik
familiebolig
med etterspurt beliggenhet

LOMVIVEIEN 55



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

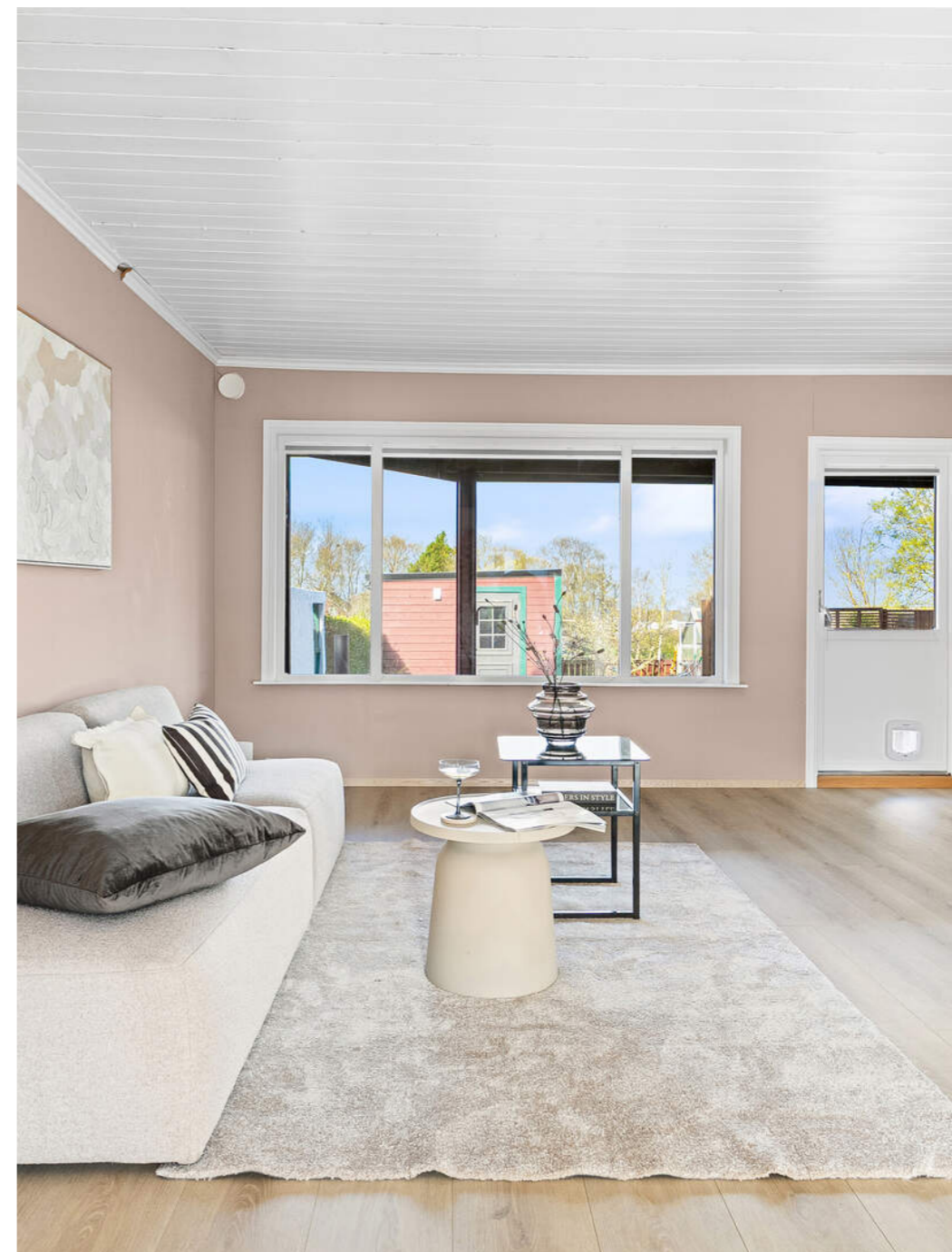
• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

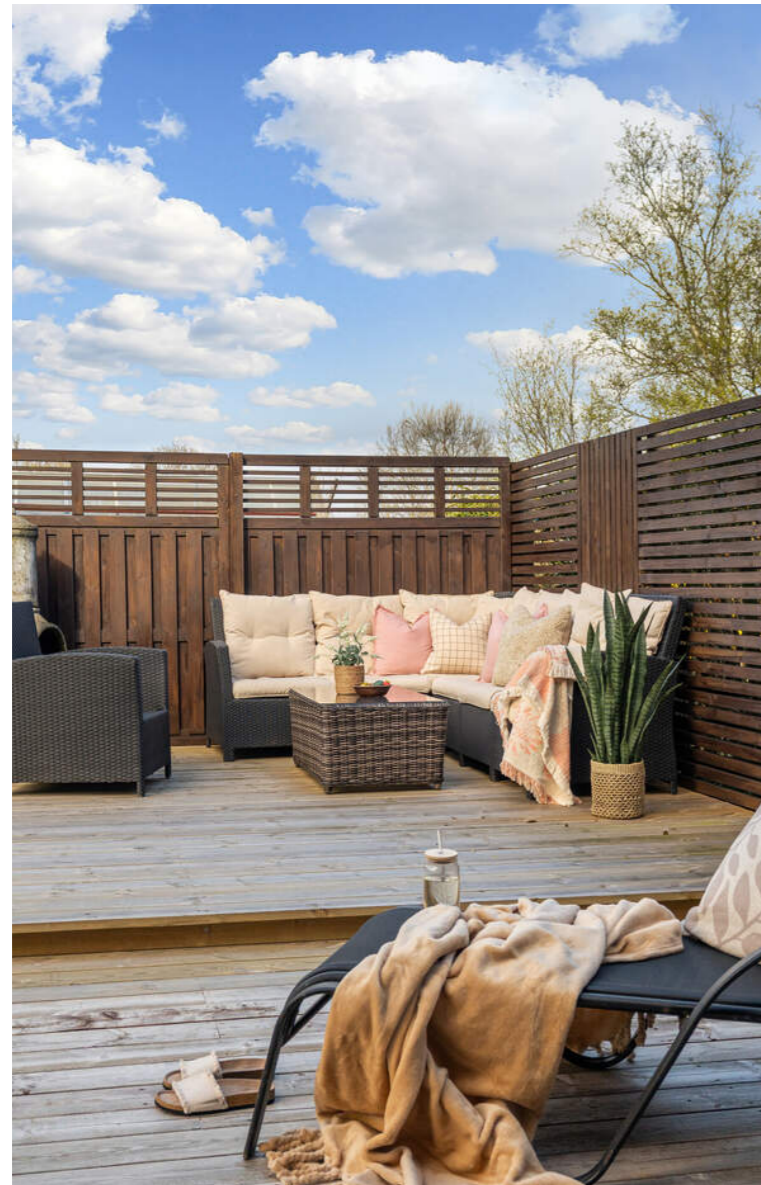
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



KVERNEVIK

Innholdsrik enebolig over 3 plan med etterspurt beliggenhet - Solrikt uteområde og balkong med havutsikt

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Lomviveien 55, 4048
HAFRSFJORD

Gnr./Bnr.: Gnr. 41, bnr. 426, i Stavanger
kommune

Prisantydning: 6.490.000,-

Omkostninger: 181.240,-

Totalpris: 6.671.240,-

Kommunale avgifter: 22.098,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1967

Rom/soverom: 5/3

BRA: 229 m²

BRA-i: 217 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Gode
parkeringsmuligheter i romslig gårdsrom
med elbillader.

Tomt: 379 m²

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	41	44
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
49	135	137	
Vedlegg	Budskjema	Skilleside	

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Adrian Marthinsen
Eiendomsmegler MNEF



Adrian Marthinsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 46 4 7 4 1 45
E-post: marthinsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sola
Telefon: 98 08 94 03
Sola Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 934 894 707

DIN MEGLER

Adrian Marthinsen har en bachelor i Eiendomsmegling, Juss og Økonomi fra Handelshøyskolen BI i Stavanger, kombinert med fagbrev som elektriker, har Adrian en unik kombinasjon av juridisk, økonomisk og teknisk kompetanse.

Dette gjør ham spesielt godt rustet til å gi kundene en trygg og effektiv salgsprosess – fra første vurdering til gjennomført salg.

Adrian er en engasjert og målrettet eiendomsmeglerfullmektig med solid faglig bakgrunn og sterk lokal tilknytning til Sola. Han er tilknyttet Proaktiv sitt kontor i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, og har god kjennskap til nærområdet og boligmarkedet i regionen.

Adrian jobber strukturert og målrettet for å oppnå best mulig pris for hver bolig, og han legger stor vekt på tett oppfølging, tilgjengelighet og målrettet markedsføring. Med sterkt personlig engasjement og en genuin interesse for menneskene bak boligen, møter han hvert salg med både profesjonalitet og ydmykhet.

Han er en del av et sterkt fagmiljø i Proaktiv, og samarbeider tett med kolleger for å sikre høy kvalitet i alle ledd. For Adrian handler

eiendomsmegling om mer enn bare å selge bolig; det handler om å skape trygghet og verdi i en viktig livssituasjon.

Alt Adrian gjør i rollen som megler, bygger på Proaktiv sin visjon: Han skal berike kundene sine.

Adrian Marthinsen

Eiendomsmegler
Adrian Marthinsen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

Proaktiv Sola
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
E-post: sola@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!



KVERNEVIK

Kommune: Stavanger / **Område:** Kvernevik

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i Kvernevik, en veletablert bydel i den vestlige delen av Stavanger kommune. Området ligger idyllisk til ved innseilingen til Hafrsfjorden, og byr på en fin kombinasjon av sjønær beliggenhet og gode solforhold.

Kvernevik er kjent for sitt rolige og trygge bomiljø, med kort avstand til barnehager, skoler og idrettstilbud. I nærområdet finnes både barneskole og ungdomsskole, samt flere barnehager og fritidsaktiviteter, noe som gjør området spesielt attraktivt for barnefamilier.

Området har flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med turstier langs sjøen, friområder og variert kystlandskap med svaberg og strender. Dette gir gode muligheter for både friluftsliv og avslapning året rundt.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Kvernevik ring Linje 3, X76, N84	6 min 🚶 0.5 km
🚗	Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 🚶 11.6 km
✈️	Stavanger Sola	19 min 🚶

DAGLIGVARE

	Rema 1000 Kvernevik PostNord	8 min 🚶 0.6 km
	Kiwi Sunde PostNord	11 min 🚶 0.9 km

VARER/TJENESTER

📦	Tananger Senter	9 min 🚶
🏪	Boots apotek Tananger	9 min 🚶

SPORT

🏃	Kvernevik idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	6 min 🚶 0.4 km
🏃	Mjughaug balløkke Ballspill	6 min 🚶 0.4 km
🏊	Tananger treningssenter	9 min 🚶
🏊	Impulz Tananger	9 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

De senere årene har bydelen vært gjenstand for betydelig utvikling og oppgradering, med blant annet nytt bydelshus, svømmehall og planlagte skoleutbygginger, noe som bidrar til å styrke både tilbudet og attraktiviteten i området.

Det er gode kollektivforbindelser til Stavanger sentrum, og enkel adkomst til både Forus, Sola og øvrige deler av regionen. Området kombinerer dermed en tilbaketrukket og rolig beliggenhet med nærhet til arbeidsplasser og byliv.

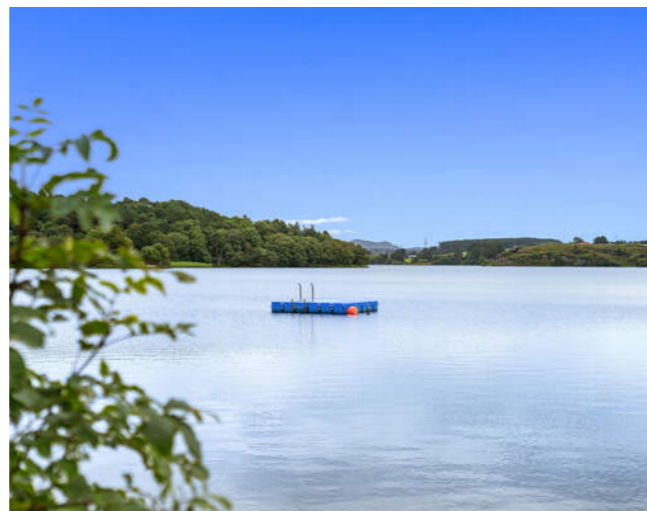
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Bebyggelse

Stort sett boligbebyggelse

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonser eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



SKOLER

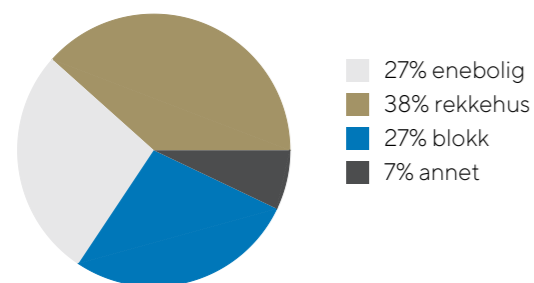
Kvernevik skole (1-7 kl.) 441 elever, 20 klasser	3 min 0.2 km
Sunde skole (1-7 kl.) 381 elever, 21 klasser	16 min 1.2 km
Smiodden skole (8-10 kl.) 244 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
The International School of Stavanger 255 elever	10 min 4.8 km
Randaberg videregående skole 850 elever	11 min 6.6 km

BARNEHAGER

Mjughaugskogen barnehage (1-5 år) 63 barn	9 min 0.6 km
Sundelia barnehage (1-5 år) 120 barn	9 min 0.7 km
Kvernevik barnehage (1-5 år) 30 barn	9 min 0.7 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL LOMVIVEIEN 55

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i romslig gårdsrom med elbillader.

Tomtestørrelse

379 m²

Beskrivelse av tomt

Selveier tomt på 379m².

Tomten er fint opparbeidet med grus, plen og busker.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er oppført på en grunnmur av betong.

Etasjeskillene består av trebjelkelag. Ytterveggene er bygget med lett bindingsverk og kledd med trepanel utvendig. Taket har en saltakform og er bygget med sperr av tre, som er tekket med betongtakstein.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Det er gitt 6 stk. TG 3 og 27 stk. TG 2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG 3, store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking av påforet vegg av grunnmur i stue/kjøkken er det målt 25-26%.

Det er hull og avflasset maling i taket til stue/kjøkken.

Det er bom (hulrom under) i flere fliser som er montert på gulv. Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er målt tilstrekkelig fuktighet i den påforede veggen mot grunnmur til at mugg- og råteskader kan oppstå. Det ble ikke registrert sopp- eller råteskader i området hvor hulltaking ble foretatt, men dette utelukker ikke skjulte skader andre steder i konstruksjonen, ettersom hulltaking gir begrenset inspeksjonsmulighet.

For å avdekke omfanget av eventuelle skader, og for å kartlegge årsaken til fuktpåvirkningen, må det gjennomføres nærmere undersøkelser. Det kan bli nødvendig å rive deler av gulv og vegger og gjenoppbygge disse, avhengig av hva som påvises ved videre undersøkelser. Prisestimatet som er satt gjelder for videre undersøkelse, eventuelle utbedringer vil komme som tillegg

Avviket er kosmetisk og taket kan sparkles og males etter ønske.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

GJENOMGANG AV BOLIGEN

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er brukt veggfliser på gulv.

Det er bom (hulrom under) i flere fliser.

Det mangler membranoppbrett ved dørterskel.

Det er målt motfall på gulv under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggfliser ofte har lavere slitestyrke og dårligere sklisikkerhet enn gulvfliser. Dette kan føre til økt risiko for slitasje, sprekker og glatte overflater. For å utbedre forholdet anbefales det å skifte til fliser som er beregnet for gulv.

Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.

Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

Ved en eventuell lekkasje på badet kan manglende høydeforskjell mellom sluk og topp tettesjikt ved døren føre til at vann renner ut i tilstøtende rom. For å forhindre dette bør det etableres et membranoppbrett som er minst 25 mm over sluknivå. Motfall fra sluk fører til at vann som havner på gulvet ikke renner riktig av, men i stedet samler seg på gulvflaten.

Dette øker risikoen for vannskader på både gulv- og veggkonstruksjoner. For å utbedre dette må gulvets fall justeres slik at vannet ledes med korrekt fall mot sluket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlig membran (tettesjikt) på gulvet.

Slukenes klemring mangler og det er ikke ført membran ned i slukene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Klemringen i en sluk er utformet for å sikre en tett forbindelse mellom sluket og gulvets tettesjikt. Uten klemring og membran ført ned i sluket vil det oppstå fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner. Det må innhentes fagkyndig, for eksempel murer, for å utbedre tettingen rundt sluket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er avvik:

Det er motfall på gulvet i dusjens nedslagsfelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved en eventuell lekkasje på badet kan manglende høydeforskjell mellom sluk og topp tettesjikt ved døren føre til at vann renner ut i tilstøtende rom. For å forhindre dette bør det etableres et membranoppbrett som er minst 25 mm over sluknivå. Motfall fra sluk fører til at vann som havner på gulvet

ikke renner riktig av, men i stedet samler seg på gulvflaten.

Dette øker risikoen for vannskader på både gulv- og veggkonstruksjoner. For å utbedre dette må gulvets fall justeres slik at vannet ledes med korrekt fall mot sluket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er avvik:

Det er stedvis ikke synlig belegg under slukens klemring.

Det er ikke tette rundt rørgjennomføringer for dusjkabinett og det er flere hull i vegg bak dusjkabinettet (dusjens våtsone).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membranens funksjon påvirkes over tid av bruk, utførelse og materialkvalitet. Selv om alder alene ikke nødvendigvis tilsier at tettesjiktet må skiftes, øker risikoen for slitasje og svakheter som etter hvert kan føre til utettheter i tettesjiktet. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, men det bør være bevissthet rundt at levetiden for eldre tettesjikt kan være begrenset.

Manglende synlig belegg under slukets klemring kan indikere at tettesjiktet ikke er riktig klemt i sluket, noe som kan føre til vanninntrengning i underliggende konstruksjoner. Det anbefales at en fagperson, gjennomfører en nærmere inspeksjon for å avklare om belegget er korrekt ført ned og klemt i sluket, eller om det er behov for utbedring.

Hull i vegg og manglende tetting rundt rørgjennomføringer i dusjensvåtsone fører til at tettesjiktet på veggen ikke er tett.

Ved vannsøl på veggen vil vann kunne trenge inn i veggkonstruksjonen og føre til følgeskader. Ved normal bruk av dusjkabinettet er risikoen for vannsøl på vegg begrenset, men kravet til tett tettesjikt gjelder uavhengig av dette. For å utbedre avviket må tettesjiktet bak flisene utbedres.

Kostnadsestimatet som er satt gjelder for utbedring av tettesjikt på vegg, eventuelle andre utbedringer vil komme som tillegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

Bygnings sakskyndig

Rogatakst AS v/ Pål Sveta (befaringsdato: Mandag, 20. april 2026)

VELKOMMEN INN!

Innhold

1.etg: Entré, bad og stue/kjøkken.

2.etg: 3 soverom, gang og loftstue.

U.etg: Bad/vaskerom, entré/gang, 3 soverom, bod og stue/kjøkken.

Soverom, en bod og stue/kjøkken i underetasje er ikke byggemeldt eller godkjent hos kommunen. Se ferdigattest punkt for mer informasjon.

Ekstern bod i hage som ikke er byggemeldt eller godkjent hos kommunen.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 76 kvm

Total BRA: 76 kvm

1. etasje

BRA-i: 81 kvm

BRA-e: 12 kvm

Total BRA: 93 kvm

2. etasje

BRA-i: 60 kvm

Total BRA: 60 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 69 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos

bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

På grunn av lav takhøyde i deler av 2.etg er det 17 m² som ikke er måleverdig areal.

Standard

Innholdsrik bolig over 3 plan i et rolig og familievennlig område med høy etterspørsel.

Boligen har et skjermet og solrikt uteområde som er pent opparbeidet med plen, busker og terrasse. Det er enkelt å flytte seg etter solen både på terrassen og på balkongene som er på hver sin side av boligen. Fra balkongen mot vest har du en flott sjøutsikt.

1. etasje

- Romslig og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Her får du en praktisk velkomstsone som gir et godt førsteinntrykk av boligen.

-Lys og åpen stue- og kjøkkenløsning som danner boligens naturlige samlingspunkt. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, noe som gjør rommet ideelt for både hverdag og gjestebesøk. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en luftig romfølelse. Fra stuen er det enkel tilgang til uteområdene, som gjør det lett å forlenge oppholdsrommet på fine dager.



- Lekker og moderne kjøkken med lyse fronter og stilren benkeplate. Meget god skap- og benkeplass som gjør det enkelt å vise frem dine kokkeferdigheter. Integrerte hvitevarer som stekeovn, kombiovn, platetopp, kombiskap og oppvaskmaskin medfølger i handelen.

- Flott, helfliset bad med et stilrent uttrykk. Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og romslig innredning med god lagringsplass. Varmekabler i gulv.

2. etasje

- 3 soverom av gode størrelser. Rommene er fleksible og kan benyttes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Hovedsoverommet har en smart garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter.

- En praktisk og koselig loftstue som gir et ekstra oppholdsrom i boligen. Perfekt som TV-stue, lekerom for barna eller en rolig sone for avslapning. Tilgang til vestvendt balkong med gode solforhold og flott sjøutsikt.

- Ved trappen er det tilgang til østvendt balkong, perfekt for morgenkaffen.

Underetasje

- Egen bi-inngang gir fleksibilitet i hverdagen og gjør underetasjen godt egnet til flere bruksformål.

- Fliselagt bad med dusjkabinett, toalett og stilren innredning med god lagringsplass. Opplegg til vaskemaskin.

- To boder med gode lagringsmuligheter, perfekt for oppbevaring av sesongutstyr, sportsutstyr og annet som ikke er i daglig bruk. En av bodene er ikke byggemeldt eller godkjent hos kommunen.

- Underetasjen er innredet med 2 soverom, stue og kjøkken. Det gjøres oppmerksom på at disse rommene ikke er byggemeldt eller godkjent hos kommunen, og de er dermed ikke godkjent for varig opphold.

Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe og ved.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer som stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin, kombiskap og platetopp medfølger i handelen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.





LEKKERT OG MODERNE KJØKKEN

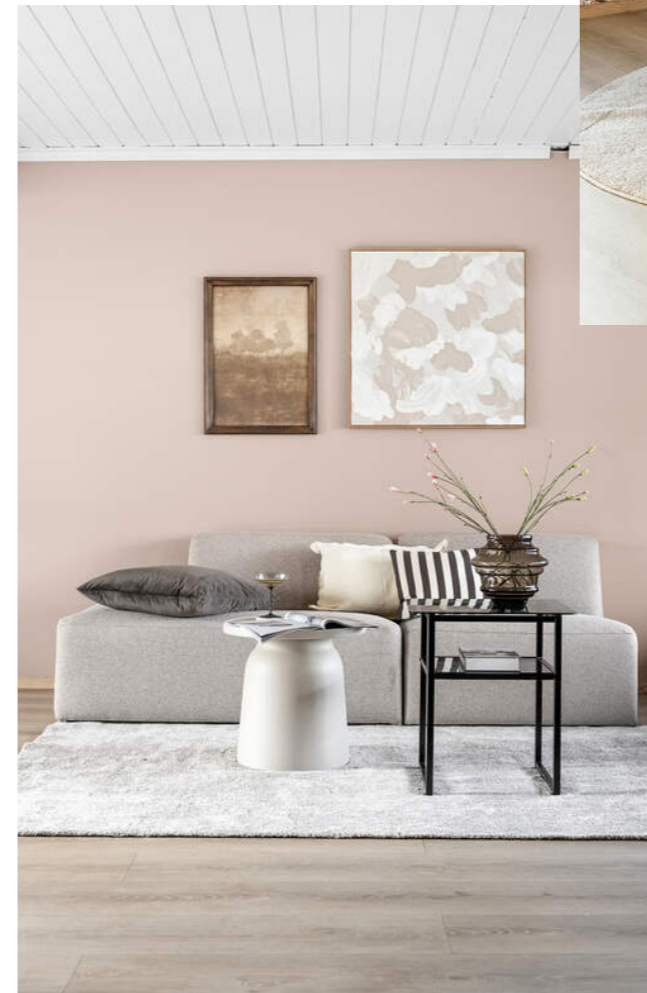
Meget god skap- og benkeplass

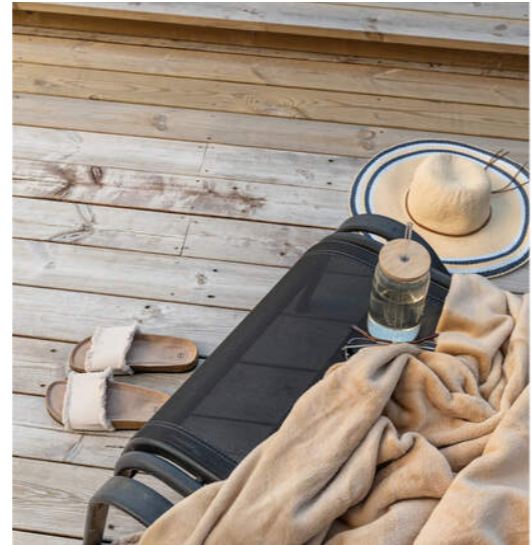


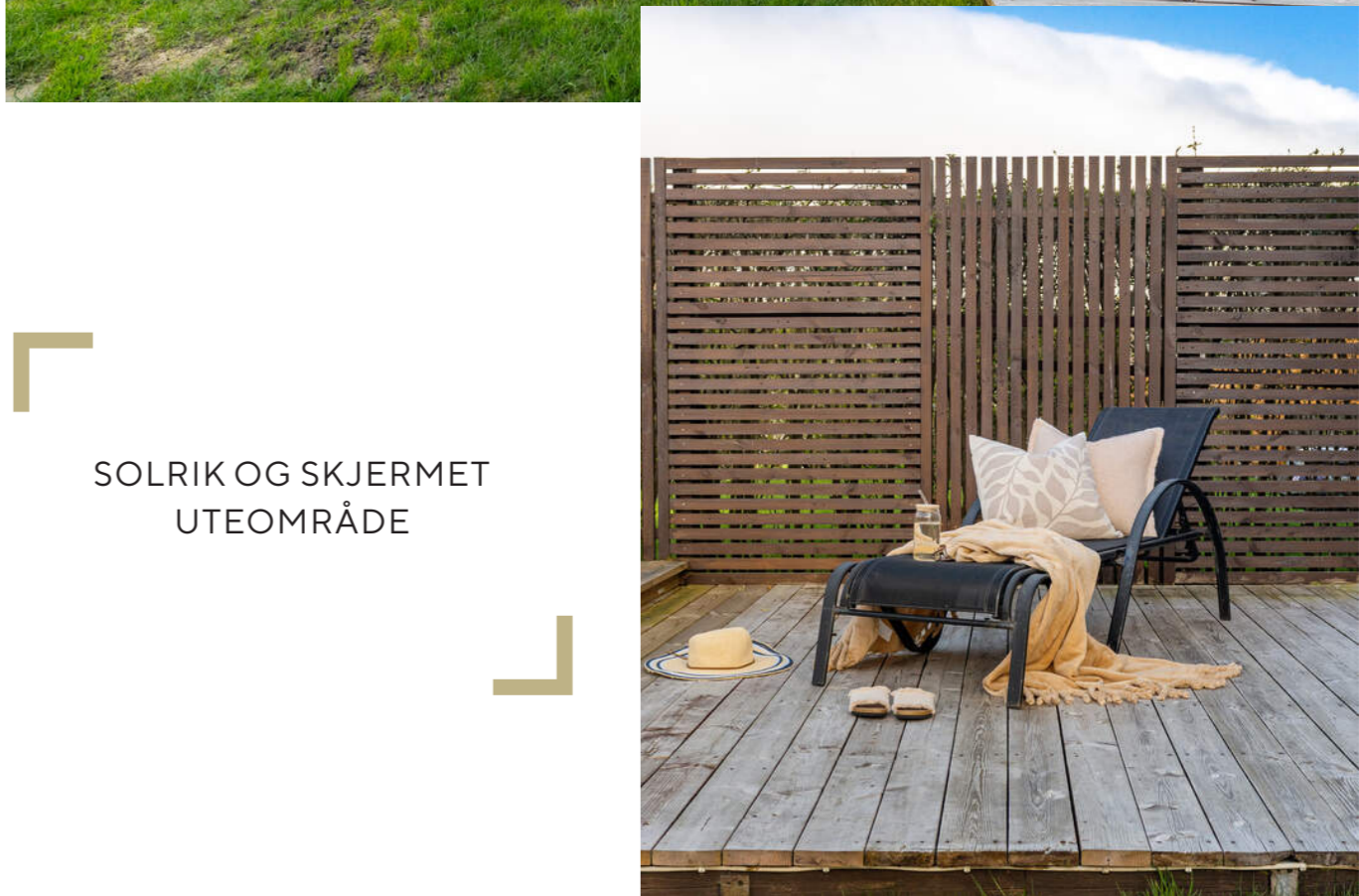


ROMSLIG STUE SOM ER ENKEL Å MØBLERE

Her har du god plass til flere sittingsesjoner
og TV-benk

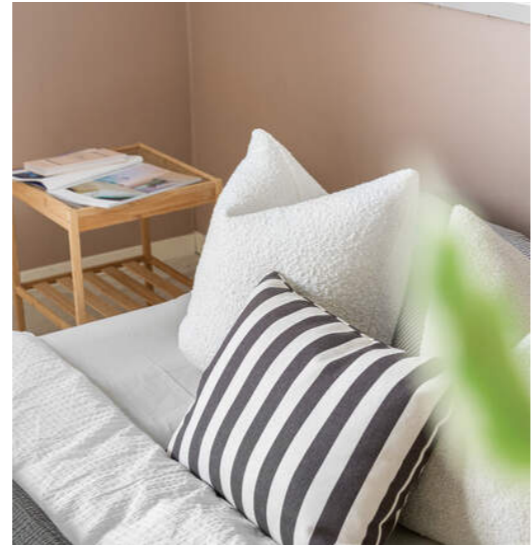


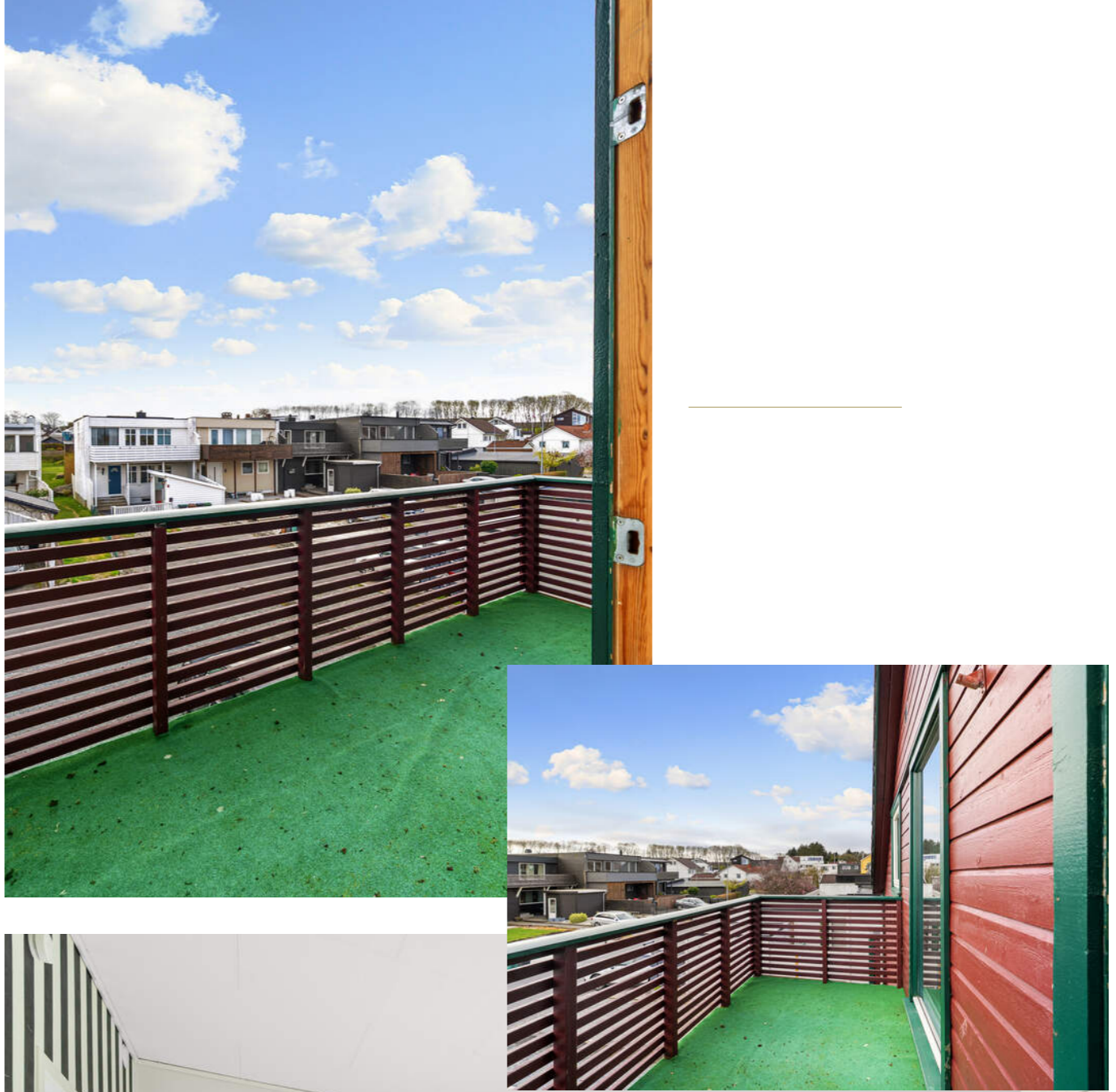


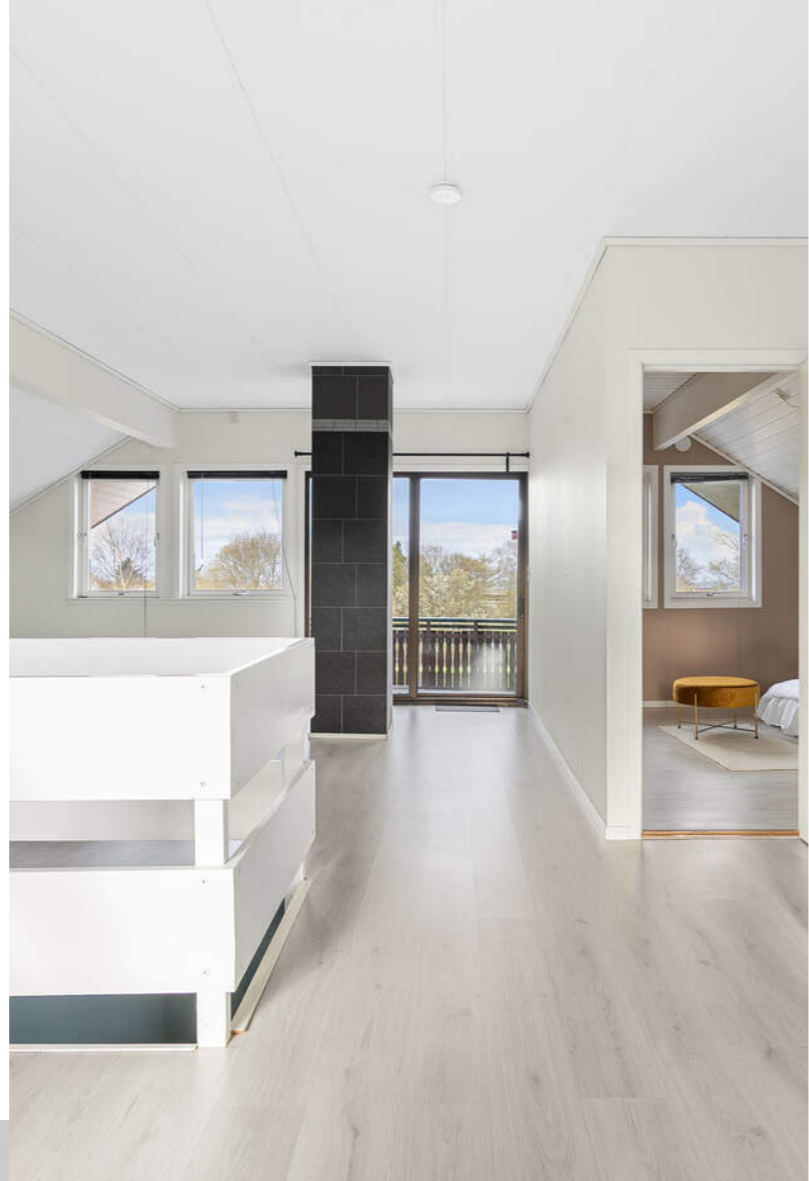


SOLRIK OG SKJERMET
UTEOMRÅDE













INNREDET STUE/KJØKKEN

Ikke byggemeldt eller godkjent hos kommunen







GOD LAGRINGSPLASS I BODER

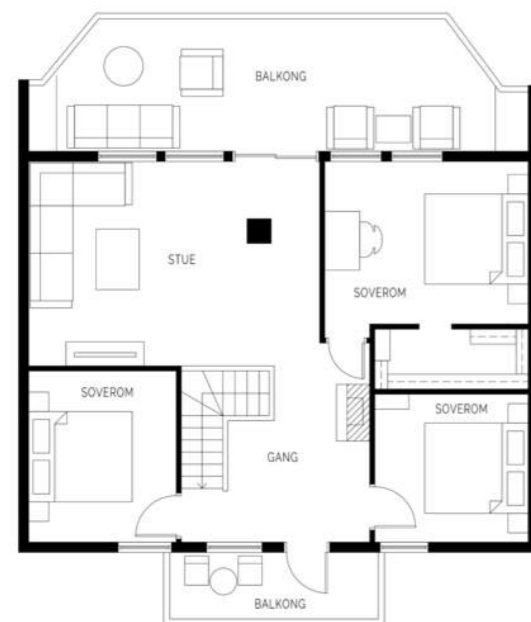


PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

2.122.458,- for 2025

Formuesverdi sekundær

8.489.832,- for 2025

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, eiendomsskatt, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

22.098,- for 2026

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 29.03.1967 for boligen og midlertidig brukstillatelse datert 02.05.1984 som omfatter tilbygg(2.etg). Det understrekes imidlertid at boligens utforming per i dag ikke er i samsvar med siste godkjente tegninger hos kommunen, og at attesten ikke omfatter endringer i planløsning eller fasade etter den ble utstedt. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger på endring av fasade/vinduer samt balkong både mot øst og vest. Det mangler ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på endringene som er gjort.

Endringer som er gjort som ikke stemmer overens med godkjente byggetegninger:
Deler av kjeller som på godkjente tegninger ikke var utgravd, har blitt utgravd og er innredet som soverom, bod og stue/kjøkken.
Bod i hagen er ikke byggemeldt eller godkjent hos kommunen.

Disse endringene er søknadspliktige endringer og godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Endringer som er gjort som ikke krever bruksendring:
Soverom i 1.etg er fjernet for å lage større stue, kjøkken og bad.
Bad i 2.etg er gjort om til garderobe tilknyttet hovedsoverom.
Vegg til et soverom i 2.etg er flyttet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

01.04.1966 - Dokumentnr: 301825 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:41 Bnr:88

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og 0.02kvm er regulert til kjørevei.

Reguleringsplan:
Id 647

Navn Grågåsfeltet - garasjeplassering
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 05/11/1973 00:00:00

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger

har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
162 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

163 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
181 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 653 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 671 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar

begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av kjøpet for tinglysing. Kjøpet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-

nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøpet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøpet vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøpet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøpet må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefremme bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Sandra Kim Lode Svendsen
Svein Øyvind Aarsheim

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,65% av salgssum. Estimert provisjon kr. 42 185 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 40 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 2 500,00, Markedspakke inkl. interjøreveiledning kr 26 900,00, Oppgjørshonorar kr 9 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning / overtagelse pr. stk. kr 1 500,00. Sum faste vederlag kr. 66 850.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 297,00, Boligselgerforsikring 0.571% av prisantydning, Tilstandsrapport (Ca pris, etter faktura) kr 16 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 16 842.

Totale kostnader kr. 83 692.

Kjerneinformasjon

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
28.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Lomviveien 55, 4048 HAFRSFJORD

02 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lomviveien 55	Lomviveien 55	

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?

November 2025

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 40360956

Informasjon om selger

Selger

Svendsen, Sandra Kim Lode

Selger

Aarsheim, Svein Øyvind

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

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

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

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

Side 2



10.1.2 Årstall
2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lagt inn ladestasjon Installert overspenningsvern

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
E-tech

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør 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?

Side 3



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
- Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Tror boden i hagen ikke er søkt om, info gitt fra tidligere eier.
- 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
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse 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.

Side 4

**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

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 23539808

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Svein Øyvind Aarsheim	2026-04-12	Sandra Kim Lode Svendsen	2026-04-02
Identification		Identification	
 Svein Øyvind Aarsheim		 Sandra Kim Lode Svendsen	



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

Egenerklæringskjema

Signed by:

Svein Øyvind Aarsheim	12/04-2026	BankID OIDC
Sandra Kim Lode Svendsen	18:31:46	High
	02/04-2026	BankID OIDC
	16:45:55	High

Tilstandsrapport



Rekkehus

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFIJORD

STAVANGER kommune

gnr. 41, bnr. 426

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 22211-1359

Eiendomsverdi ref nr: BT1740

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Pål Svela



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.

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig

Pål Svela

Pål Svela

pål@rogatakst.no

481 93 770



ROGATAKST

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 2 av 40

Lomviveien 55, 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttmur
- 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.

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 3 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

TOMT

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsrom, hage og terrasse.

PARKERING

I gårdsrom

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført på en grunnmur av betong. Etasjeskillene består av trebjelkelag. Ytterveggene er bygget med lett bindingsverk og kledd med trepanel utvendig. Taket har en saltakform og er bygget med sperr av tre, som er teknet med betongtakstein.

OPPVARMING

Elektrisk. Vedovn. Luft/luft varmepumpe.

KONKLUSJON

Den vurderte boligen fremstår i grei stand sett i forhold til alder. Vurderte bygningsdeler med avvik skyldes i hovedsak alder, samt noe svikt i utførelse eller prosjektering. Registrerte avvik er ikke uvanlige å finne i en bolig fra denne tidsperioden.

Boligen er vurdert med tilstandsgrad på ulike punkter, og antall tilstandsgrader med ulik karakter står oppført under "Sammendrag av boligens tilstand", hvor også betydningen av de ulike tilstandsgradene er nærmere beskrevet.

Rekkehus - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med betongtakstein,

Boligen har takrenner, nedløp og beslag av plast, og er fra samme årstall som taktekkingen.

Boligens yttervegger er bygget opp av bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning.

Boligen har et saltak konstruert med åser og sperr i tre. Takkonstruksjonen ventileres via ventil i vegg. Det er tilgang til takkonstruksjonen via en luke i taket på soverom. Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.

Vinduene er av varierende alder:

Kjeller:

Kjellerstue har vinduer fra 2000.

Soverom har vinduer 2006

1 etasje:

Bad har vindu fra byggeår

Entre har vindu fra 1996.

Stue har vinduer fra 2005 og 1996

2. etasje:

Loftstue har vinduer fra 1983 og 2005

Soverom 2 og soverom 3 har vinduer fra 2023

Sov soverom 1 har vinduer 1983

Inngangsdør er av tre med 2-lags glass fra 1999.

Inngangsdør i kjeller er av tre.

Balkongdør i 1. etasje og 2. etasje er av tre med 2-lags glass fra 1996.

Skyvebalkongdør i 2. etasje er av aluminium med 2-lags glass fra 1983.

Altan i 2. etasje på vestsiden av boligen er ca 28 m2.

Bygget av tre med terrassefliser av plast som dekke og rekkverk av tre med en høyde på 90 cm.

Altan i 2. etasje på østsiden av boligen er ca 7 m2.

Bygget av tre med terrassebord som dekke og rekkverk av tre med en høyde på 92 cm.

Boligen har en terrasse med tilkomst fra stue/kjøkken på ca 69 m2. Bygget av tre med terrassebord som dekke og levegg mot nabo. Trapp til boligens inngangsparti er av betong som er belagt med flis.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på laminat på gulvet, tapet og malte plater på vegg og i taket er det himlingsplater og panel.

Boligen har betonggulv mot grunn og etasjeskiller av tre.

Boligen har en element pipe.

Det er montert en vedovn i stuen i 1. etasje.

Sotluken er plassert på bod i kjeller.

Kjeller er delvis under terrenget og ventileres via vegg og vindusventiler.

Etasjen har parkett og laminat på gulvet, på vegger er det tapet, panel og malte plater og i taket er det himlingsplater og panel.

Trapp til kjeller er av tre.

Trappen har malte vanger og spiler, og trinn belagt med folie.

Trapp til 2. etasje er av tre.

Trappen har malte vanger, håndrekkere og spiler, og trinn belagt med folie.

Innvendig har boligen formpressede malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet er i følge eier oppusset rundt 2020.

Badet har baderomsplater på vegg og himlingsplater i taket.

Gulvet er flislagt.

Elektrisk varmekabel i gulv som oppvarmingskilde.

Badet er innredet med:

- Toalett

- Baderoms møbel med dobbel vask

- Dusjkabinett

- Opplegg for vaskemaskin

Badet mekanisk avtrekk fra en elektrisk vifte i veggen.

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Bad

Badet er fra rundt 2008 ifølge en eldre salgsopp-gave. Badet har flis på vegger og i taket er det himlingsplater. Gulvet er flislagt. Elektrisk varmekabel i golv som oppvarmingskilde som var nedskrudd på befaring. Hoveddelen av gulvet er flatt uten fall. Badet er innredet med:
- Toalett
- Baderoms møbel med vask og benkplate av stein
- Dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin

Badet mekanisk avtrekk fra en elektrisk vifte i veggen.

KJØKKEN

Kjøkkenet har laminat på golv og malte plater på vegger.

Kjøkkenet er fra 2025 ifølge eier. Det er glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har frittstående og integrerte hvitevarer. Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk via kullfilter (omluft).

Kjøkkenet har laminat på golv og tapet på vegger. Kjøkkenet er fra 2018 ifølge eier. Det er profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vannrør av kobber av varierende alder. Stoppekran er plassert på bad i kjeller.

Boligen har avløpsrør av plast og av soil (støpejern). Rørøpplaget er av varierende alder og utførelse.

Boligen er oppført med naturlig ventilering fra veggventiler, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Kjeller har en luft til luft varmepumpe i stuen. Varmepumpen er fra 2011. 1. etasje har en luft til luft varmepumpe i stuen. Varmepumpen er fra 2011. Boligen har en varmtvannsbereider på ca 200 liter.

Berederen er fra 2022 og er plassert på entre i kjeller. Lekkasjestopper er montert som lekkasjesikring.

Boligen har elektrisk anlegg av varierende alder og utførelse. Det er gjort noen oppgraderinger i sikringskapet. Det er automater, jordfeilautomater og automatisk måler i sikringskapet.

TOMTEFORHOLD

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 6 av 40

Boligen har drenering fra byggeår. Det er synlig grunnmursplast ved gangsti.

Boligen har grunnmur av støttestøpt betong fra byggeår.

Det er flatt terreng rundt boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Endringer som er utført på boligen i forhold til godkjente byggemeldte tegninger som er søknadspliktige tiltak:

- Ikke utgravd kjeller er i dag utgravd og brukes som soverom, stue/kjøkken og bod.
- Matbod, ved og kott brukes i dag som soverom.
- Altan er etablert på fasade øst.
- Det er etablert en balkongdør i fasade øst i 2. etasje.
- Det er etablert flere vinduer i kjeller på fasade vest.
- Deler av bærevegg mellom stue og soverom i 1. etasje er fjernet og hele området brukes i dag som soverom.
- Trappens plassering til 2. etasje er i dag flyttet i forhold til tegninger.

Endringene innebærer bruksendringer av rom fra tilleggsdel til hoveddel, endringer av bærende konstruksjon og fasadeendringer.

Ikke søknadspliktige endringer:

- Vegg mellom stue og kjøkken og bad er fjernet og området brukes i dag som stue/kjøkken.
- Soverom brukes i dag som bad.
- Bad/WC i 2. etasje er i dag fjernet og området brukes i dag som soverom.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

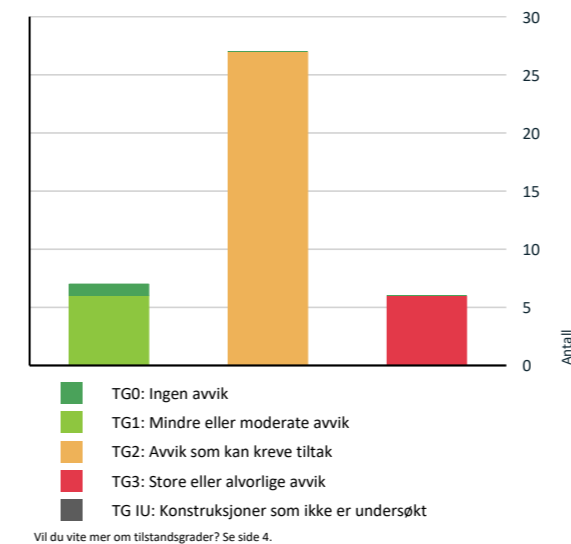
Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

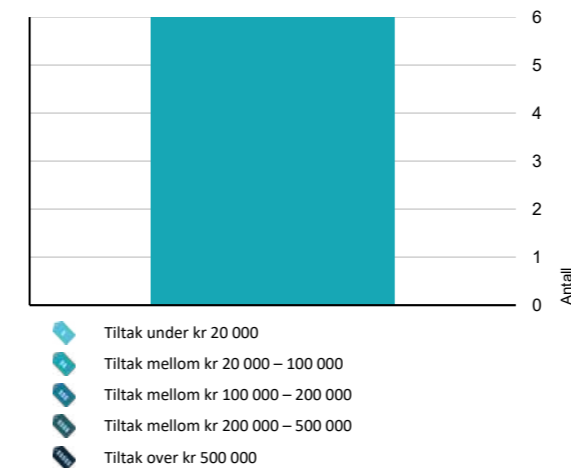


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

10.1 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1 [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

10.2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 7 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 8 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1967

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men det er behov for normalt fremtidig vedlikehold.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 1983

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men takteking og undertak har redusert restlevetid på grunn av aldersrelaterte svekkelser som kan øke risikoen for lekkasjer i taket. For å opprettholde et funksjonelt tak er det viktig å overvåke tilstanden til taket regelmessig og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner ved behov.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløp og beslag av plast, og er fra samme årstall som taktekingen. Takrenner og beslag er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres på taket for å redusere risikoen for takras, som kan forårsake skader på personer, dyr eller eiendeler. Selv om snøfangere ikke var et krav da bygget ble oppført, skal dette vurderes i henhold til NS 3600. Ifølge standarden skal det gis TG2 dersom snøfangere mangler, og for å oppnå TG1 må dette utbedres.

Det er foreløpig ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av aldersrelaterte svekkelser i takrenner og beslag kan det plutselig oppstå lekkasjer som kan føre til økt fukt påkjenning på underliggende fasader og konstruksjoner. For å forebygge dette bør takrenner og beslag inspiseres og renses jevnlig. Det anbefales å bytte takrenner og beslag samtidig som taktekingen skiftes.

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 9 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



Bildet viser manglende snøfanger på tak.

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er utettheter i musesperren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader på kledningsbordene. Det må derfor etableres lufting med musesperre for kledningen.

Uttettheter i musesperren kan føre til at smånagere trenger seg inn i boligen. Det anbefales å kontrollere boligens musesperre og utbedre der det er utettheter i musesperren for å hindre videre inntrenging og sikre boligen mot smånagere.



Musesperre som ikke er tilstrekkelig tett.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Boligen har et saltak konstruert med åser og sperr i tre. Takkonstruksjonen ventileres via ventil i vegg. Det er tilgang til takkonstruksjonen via en luke i taket på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 10 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Det er fuktskjolder og hvitt saltbelegg flere steder i undertaket, men det ble ikke registrert unormalt fuktnivå i området ved befaring. Skjoldene vurderes derfor å skyldes kondens, da det ikke er montert dampsperre mot oppvarmet rom.

Det mangler luftespalter mellom isolasjon og undertak hvor innvendig tak har skrående himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres ventileringen av takkonstruksjonen, for eksempel ved hjelp av luftespalter i de utvendige kassene. Ventileringen skal sørge for at det ikke oppstår kondens i konstruksjonen, og at eventuell fuktighet som dannes, tørker opp.

Det bør monteres dampsperre ned mot varmt rom for å unngå kondensering i takkonstruksjonen.

Det må etableres luftespalter mellom isolasjon og undertak. Ventileringen skal sørge for at det ikke oppstår kondens i konstruksjonen, og at eventuell fuktighet som dannes, tørker opp.



Fuktmåling i fuktskjolde uten utslag.



Manglende dampsperre mot oppvarmet rom.



Manglende luftespalte mellom isolasjon og undertak.



Hvitt saltbelegg i undertak.

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass. Vinduene er av varierende alder:

Kjeller:

Kjellerstue har vinduer fra 2000.
Soverom har vinduer 2006

1. etasje:

Bad har vindu fra byggeår
Entre har vindu fra 1996.
Stue har vinduer fra 2005 og 1996

2. etasje:

Loftstue har vinduer fra 1983 og 2005
Soverom 2 og soverom 3 har vinduer fra 2023
Sov soverom 1 har vinduer 1983

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 11 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer eldre enn 2005 har passer over halvparten av forventet levetid.

Flere vinduer er malt fast og kan ikke åpnes.

Det er glippe mellom utvendig listverk og vinduskarm på vinduer fra 2023.

Det er glippe mellom vindu og vinduskarm på soverom 1 på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler. Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

Vinduene må skrapes og bankes løs for at de skal kunne lukkes og åpnes.

Utvendig listverk med glipper bør utbedres slik at listverket beskytter vindspærren/tettingen rundt vinduet mot ytre påkjenninger som regn og vind.

Vinduer som er glipper mellom vindu og karm bør justeres for å hindre uønsket trekk inn i boligen.



Bildet viser glippe mellom vindu og vinduskarm.



Bildet viser glippe mellom utvendig listverk og vinduskarm.

TO 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør er av tre med 2-lags glass fra 1999.

Inngangsdør i kjeller er av tre.

Balkongdør i 1. etasje og 2. etasje er av tre med 2-lags glass fra 1996.

Skyvebalkongdør i 2. etasje er av aluminium med 2-lags glass fra 1983.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av dørens forventede levetid er passert.

Det er uttetheter mellom dørblad og karm i kjelldør.

Det mangler beslag under inngangsdør og kjeller dør.

Balkongdør subber i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 12 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Dører trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler. Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre dører med glass.

Dører som er utette mellom dørblad og karm bør justeres for å hindre uønsket trekk inn i boligen.

Manglende beslag under døren utsetter dørens tetting for ytre påkjenninger, som kan skade tettingen og øke risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen. For å utbedre avviket og forhindre skader bør beslag monteres.

Dør som subber i karm fører til at døren kan bli tung/vanskelig å åpne og lukke, i tillegg til at det blir unødvendig stor slitasje på døren. Døren bør derfor justeres.



Glippe mellom dørblad og karm.



Manglende beslag under dør.



Manglende beslag under dør.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan i 2. etasje på vestsiden av boligen er ca 28 m².

Bygget av tre med terrassefliser av plast som dekke og rekkverk av tre med en høyde på 90 cm.

Altan i 2. etasje på østsiden av boligen er ca 7 m².

Bygget av tre med terrassebord som dekke og rekkverk av tre med en høyde på 92 cm.

Boligen har en terrasse med tilkomst fra stue/kjøkken på ca 69 m².

Bygget av tre med terrassebord som dekke og levegg mot nabo.

TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til boligens inngangsparti er av betong som er belagt med flis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom (hulrom under) i flere fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 13 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke. Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

TO 1 Utvendige trapper - 1

Beskrivelse

Trapp til kjeller er av betong med et rekkverk av stål. Det er en sluk for drenering av vann i bunn av trappen.

INNENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Boligen har parkett på laminat på gulvet, tapet og malte plater på vegg og i taket er det himlingsplater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere sprekker/riss i vegg til stuen og det er stedvis luftbobler i tapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene er kosmetiske og kan utbedres etter ønske.



Bildet viser luftbobler i tapet.



Bildet viser riss/sprekk i vegg



Bildet viser riss/sprekk i vegg.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har betonggulv mot grunn og etasjeskiller av tre.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

Kjeller: 15 mm målt på 2 meter og 15 mm målt i hele rommet. Det er målt i stue og entre/gang.
1. etasje: 18 mm målt på 2 meter og 18 mm målt i hele rommet. Det er målt i stue og kjøkken.

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 14 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

2. etasje: 30 mm målt på 2 meter og 30 mm målt i hele rommet. Det er målt i stue og soverom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser området hvor det største høydeavviket er registrert i loftstuen.

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en element pipe. Det er montert en vedovn i stuen i 1. etasje. Sotluken er plassert på bod i kjeller.

Årstall: 1983

Kilde: Tidligere salgspopgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når pipen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, øker risikoen for slitasje, sprekker og andre svekkelser som kan påvirke funksjon og sikkerhet. Det anbefales at pipeløpet undersøkes av en kvalifisert murmester for å vurdere tilstanden og eventuelt behov for utbedringer.

TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er delvis under terrenget og ventileres via vegg og vindusventiler.

Etasjen har parkett og laminat på gulvet, på vegger er det tapet, panel og malte plater og i taket er det himlingsplater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 15 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Ved hulltaking av påforet vegg av grunnmur i stue/kjøkken er det målt 25-26%.

Det er hull og avflasket maling i taket til stue/kjøkken.

Det er bom (hulrom under) i flere fliser som er montert på gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er målt tilstrekkelig fuktighet i den påforede veggen mot grunnmur til at mugg- og råteskader kan oppstå. Det ble ikke registrert sopp- eller råteskader i området hvor hulltaking ble foretatt, men dette utelukker ikke skjulte skader andre steder i konstruksjonen, ettersom hulltaking gir begrenset inspeksjonsmulighet.

For å avdekke omfanget av eventuelle skader, og for å kartlegge årsaken til fuktpåvirkningen, må det gjennomføres nærmere undersøkelser. Det kan bli nødvendig å rive deler av gulv og vegger og gjenoppbygge disse, avhengig av hva som påvises ved videre undersøkelser. Prisstimatet som er satt gjelder for videre undersøkelse, eventuelle utbedringer vil komme som tillegg

Avviket er kosmetisk og taket kan sparkles og males etter ønske.

Det er bom (hulrom under) i flere fliser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmålingen viser 25,5 vekt%



Bildet viser hull i tak.



Bildet viser avflasket maling i tak.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til kjeller er av tre.

Trappen har malte vanger og spiler, og trinn belagt med folie.

Trapp til 2. etasje er av tre.

Trappen har malte vanger, håndrekkler. og spiler, og trinn belagt med folie.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skraper/hakk i folien som er lagt i trinn og denne er stedvis løs i trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 16 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Avviket er kosmetisk og folien kan byttes etter ønske.



Løs folie.



Folie med skraper.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen formpressede malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere dører subber i karm.

Hengslen til dør for soverom 1 i kjeller er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør som subber i karm fører til at døren kan bli tung/vanskelig å åpne og lukke, i tillegg til at det blir unødvendig stor slitasje på døren. Døren bør justeres slik at den kan åpnes og lukkes uten å ta i karmen.

Løs hengsel bør festes tilstrekkelig.



Bildet viser løs hengsle.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er i følge eier oppusset rundt 2020.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført arbeid.

Badet er vurdert i henhold til byggeteknisk forskrift 2017, som var den gjeldende forskriften i 2020.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 17 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på vegg og himlingsplater i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplatene er ufagmessig utført og avsluttet med for liten avstand til gulvet. Det mangler fugemasse mellom sokkellist og baderomsplater. Det er hull i vegg bak dusjkabinettet, og en skjøl i baderomsplatene har glidd fra hverandre bak dusjkabinettet.

Vinduet er i dusjens våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når baderomsplater ikke er montert fagmessig, og hull og skjøter har glipper, kan dette føre til utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Platene bør derfor demonteres og monteres i henhold til leverandørens anvisninger.

Vannsprut fra dusjen kan føre til vannskader på vinduet. Dette vurderes ikke som en utfordring ved normal bruk av dusjen. For økt sikkerhet kan vinduet fuges og males med våtromsmaling.



Ufagmessig utførelse av baderomsplater.



Vindu som er plassert i dusjens våtsone.



Skjøt som har glidd fra hverandre.



Hull i baderomsplate.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Elektrisk varmekabel i gulv som oppvarmingskilde.
Det er målt 5 mm fall fra gulv ved dør til sluk.
Det er målt 4 mm/m i området rundt hjelpesluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 18 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Det er brukt veggfliser på gulv.

Det er bom (hulrom under) i flere fliser.

Det mangler membranoppbrett ved dørterskel.

Det er målt motfall på gulv under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggfliser ofte har lavere slitestyrke og dårligere sklisikkerhet enn gulvfliser. Dette kan føre til økt risiko for slitasje, sprekker og glatte overflater. For å utbedre forholdet anbefales det å skifte til fliser som er beregnet for gulv.

Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.

Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

Ved en eventuell lekkasje på badet kan manglende høydeforskjell mellom sluk og topp tettesjikt ved døren føre til at vann renner ut i tilstøtende rom. For å forhindre dette bør det etableres et membranoppbrett som er minst 25 mm over sluknivå.

Motfall fra sluk fører til at vann som havner på gulvet ikke renner riktig av, men i stedet samler seg på gulvflaten. Dette øker risikoen for vannskader på både gulv- og veggkonstruksjoner. For å utbedre dette må gulvets fall justeres slik at vannet ledes med korrekt fall mot sluket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Målingen viser 7 mm/m motfall fra sluk.



Manglende membranoppbrett ved dørterskel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har 2 plastsluk fra byggeår.
Badets tettesjikt består av baderomsplater på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlig membran (tettesjikt) på gulvet.

Slukenes klemring mangler og det er ikke ført membran ned i slukene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Klemringen i en sluk er utformet for å sikre en tett forbindelse mellom sluket og gulvets tettesjikt. Uten klemring og membran ført ned i sluket vil det oppstå fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Det må innhentes fagkyndig, for eksempel murer, for å utbedre tettingen rundt sluket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 19 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av sluk.



Oversiktsbilde av sluk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med:
- Toalett
- Baderoms møbel med dobbel vask
- Dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettet er løst.

Det er et hakk i vasken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er fare for bevegelser ved bruk av toalettet, noe som kan gi økt belastning på rørtilkoblinger som gir økt risiko for lekkasje. Toalettet bør derfor festes til gulvet med egnet lim.

Avviket er kosmetisk og vasken kan byttes etter ønske.



Hakk i vask.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet mekanisk avtrekk fra en elektrisk vifte i veggen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 20 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. For å unngå dette bør det etableres luftespalte under dør på minimum 10 mm for å sikre tilstrekkelig tilluft til våtrommet.



Bildet viser manglende tilluftsspalte under dør.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang og inn mot gulvets våtsone. Det er målt etter fuktighet i veggens bunnsvill ved bruk av elektropigger, uten at det er påvist unormale verdier.



Fuktmåling uten utslag.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra rundt 2008 ifølge en eldre salgsoppgave. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført arbeid.

Badet er vurdert i henhold til byggeteknisk forskrift 1997-2010, som var den gjeldende forskriften i 2008.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på vegger og i taket er det himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 21 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Vinduet er i dusjens våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vannsprut fra dusjen kan føre til vannskader på vinduet. Dette vurderes ikke som en utfordring ved normal bruk av dusjen. For økt sikkerhet kan vinduet fuges og males med våtromsmaling.



Vindu plassert i dusjens våtsone.

1. ETASJE > BAD

TO 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Elektrisk varmekabel i gulv som oppvarmingskilde som var nedskrudd på befaring.
Hoveddelen av gulvet er flatt uten fall.
Dørterskel er 15 mm over sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Det er motfall på gulvet i dusjens nedslagsfelt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved en eventuell lekkasje på badet kan manglende høydeforskjell mellom sluk og topp tettesjikt ved døren føre til at vann renner ut i tilstøtende rom. For å forhindre dette bør det etableres et membranoppbrett som er minst 25 mm over sluknivå.

Motfall fra sluk fører til at vann som havner på gulvet ikke renner riktig av, men i stedet samler seg på gulvflaten. Dette øker risikoen for vannskader på både gulv- og veggkonstruksjoner. For å utbedre dette må gulvets fall justeres slik at vannet ledes med korrekt fall mot sluket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Målingen viser 8 mm/m motfall fra sluk.



Målingen viser 8 mm/m motfall fra sluk.

1. ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 22 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har en plastsluk fra byggeår.
Badets tettesjikt består belegg av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Det er stedvis ikke synlig belegg under slukens klemring.

Det er ikke tette rundt rørgjennomføringer for dusjkabinett og det er flere hull i vegg bak dusjkabinett (dusjens våtsone).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Membranens funksjon påvirkes over tid av bruk, utførelse og materialkvalitet. Selv om alder alene ikke nødvendigvis tilsier at tettesjiktet må skiftes, øker risikoen for slitasje og svakheter som etter hvert kan føre til utettheter i tettesjiktet. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, men det bør være bevissthet rundt at levetiden for eldre tettesjikt kan være begrenset.

Manglende synlig belegg under slukets klemring kan indikere at tettesjiktet ikke er riktig klemt i sluket, noe som kan føre til vanninntrengning i underliggende konstruksjoner. Det anbefales at en fagperson, gjennomfører en nærmere inspeksjon for å avklare om belegget er korrekt ført ned og klemt i sluket, eller om det er behov for utbedring.

Hull i vegg og manglende tetting rundt rørgjennomføringer i dusjensvåtsone fører til at tettesjiktet på veggen ikke er tett. Ved vannsøl på veggen vil vann kunne trenge inn i veggkonstruksjonen og føre til følgeskader. Ved normal bruk av dusjkabinettet er risikoen for vannsøl på vegg begrenset, men kravet til tett tettesjikt gjelder uavhengig av dette. For å utbedre avviket må tettesjiktet bak flisene utbedres.

Kostnadsestimatet som er satt gjelder for utbedring av tettesjikt på vegg, eventuelle andre utbedringer vil komme som tillegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oversiktsbilde av sluk.



Hull i vegg bak dusjkabinett



Manglende tetting rund rørgjennomføring for dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitæretstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med:
- Toalett

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 23 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

- Baderoms møbel med vask og benkplate av stein
- Dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin

1. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet mekanisk avtrekk fra en elektrisk vifte i veggen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. For å unngå dette bør det etableres luftespalte under dør på minimum 10 mm for å sikre tilstrekkelig tilluft til våtrommet.



Bildet viser manglende tilluftsspalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra trapp og inn mot dusjsonen. Det er målt etter fuktighet i veggens bunnsvill ved bruk av elektropigger, uten at det er påvist unormale verdier.



Fuktmåling uten utslag.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 24 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkken har laminat på gulv og malte plater på vegger.

Kjøkkenet er fra 2025 ifølge eier.

Det er glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkenet har frittstående og integrerte hvitevarer.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det mangler fuktsikring under benkeplate ved oppvaskmaskin.

Det er ikke montert sokkel under kjøkkenet.

Det er juveheter i skjøter til benkeplaten og dekklist mangler på den ene siden av benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Andre tiltak:

Komfyrvakten består av en sensor som overvåker temperaturen på koketoppen, samt en strømbryter som kutter strømtilførselen ved behov. For å oppfylle kravene fra byggeåret, må komfyrvakt monteres.

Ved en eventuell lekkasje på kjøkkenet vil ikke vannet stenges automatisk. For å redusere risiko for fuktskader som kan oppstå ved en lekkasje, må lekkasjedetektor monteres i henhold til kravene fra byggeåret.

Fuktsikring under benkeplaten ved oppvaskmaskinen må monteres, for å unngå at fuktig luft fra oppvaskmaskinen trekker inn i benkeplaten og forårsaker fuktskader på benkeplaten.

Manglende sokkel er et kosmetisk avvik og kan monteres etter ønske.

Benkeplaten laminatkant bør monteres på benkeplaten for å unngå at søl trekker inn i kanten og fører til oppsvulming i materialet.



Manglende fuktsikring av benkeplaten ved oppvaskmaskin.



Manglende dekklist på benkeplate.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk via kullfilter (omluft).

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 25 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har laminat på gulv og tapet på vegger.

Kjøkkenet er fra 2018 ifølge eier.
Det er profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.

Det er Waterguard lekkasjedeteksjon montert i vaskeskap og ved oppvaskmaskin

Det ble gjort fuktstøkk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex MES uten fuktutslag.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber av varierende alder.
Stoppekran er plassert på bad i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak på nåværende tidspunkt, men det foreligger en risiko for aldersrelaterte svekkelser i skjøter og rørmateriale. Vannrørens restlevetid er redusert, og utskifting av rørene anbefales ved oppgradering av våtrom.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast og av soil (støpejern)
Røropplegget er av varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør fra dusj i 1. etasje er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om det ikke foreligger behov for tiltak nå, er restlevetiden til avløpsrørene redusert som følge av aldersrelaterte svekkelser. Rørene bør derfor skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Avløpet bør festes tilstrekkelig for å unngå bevegelser i rørene som kan gi økt slitasje på røropplegget.

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 26 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



Manglende innfestning av avløpsrør.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med naturlig ventilering fra veggventiler, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

TO 2 Varmesentral

Beskrivelse

Kjeller har en luft til luft varmepumpe i stuen.
Varmepumpen er fra 2011.

1. etasje har en luft til luft varmepumpe i stuen.
Varmepumpen er fra 2011.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på ca 200 liter.
Berederen er fra 2022 og er plassert på entre i kjeller.
Lekkasjestopper er montert som lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Støpsler kan bli overbelastet når de brukes til å koble til elektriske apparater som trekker høy effekt over lengre tid. Derfor skal varmtvannsberedere over 1500W skal kobles direkte og uten bruk av støpsel etter dagens krav.

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 27 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport



Eltilførsel via støpsel.

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg av varierende alder og utførelse. Det er gjort noen oppgraderinger i sikringskapet. Det er automater, jordfeilautomater og automatisk måler i sikringskapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1967 Anlegget er fra byggeår med stedvis oppgraderinger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Vet ikke, men tror det.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
1. Lagt Lamiflex i kjellerstue. Rasmussen elektro.
2. Lagt inn noen nye stikk kontakter og jordfeil automat ser det ut som i samsvarserklæring. 2019. Sandnes automasjon og installasjon
3. Opplegg av amina ladestasjon. Montere overspenningsvern, 2024. E-tech elektro installasjon AS.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ja

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 28 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av anleggets alder, og registrerte avvik anbefales det å få utført en kontroll av en fagperson som kan gi en profesjonell vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.



Oversiktsbilde av sikringskap.



Hull i sikringskapet.



Løs ledning.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 29 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Det er synlig grunnmursplast ved gangsti. Dreneringen er i seg selv ikke synlig for kontroll. Tilstandsgrad er av den grunn satt ut fra alder, forventbar levetid og observasjoner gjort i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Fukt som er funnet i kjelleren er en indikasjon på sviktet/manglende drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det er montert grunnmursplast/fuksikring på grunnmuren. Hvis grunnmursplast mangler, må dette etableres sammen med klemlist, da manglende fuksikring kan føre til fuktinntrengning i underetasjen.

Når over halvparten av forventet levetid er passert på dreneringen, øker risikoen for redusert funksjon og svikt i systemet. Dette kan føre til dårlig bortledning av vann fra grunnmuren, med påfølgende fare for fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Dersom dreneringen viser tegn til redusert effekt, kan det være nødvendig med lokal utbedring eller full utskifting av systemet. Det må også være bevissthet rundt at restlevetiden til dreneringen er begrenset.

Sviktende/manglende drenering kan føre til fuktinntrengning og økt luftfuktighet i rom under terreng. Tiltak som re-drenering kan derfor ikke utelukkes.

TE 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av stedsøpt betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert riss i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss og sprekker kan medføre vanninntrengning i muren, som igjen kan føre til frostskafer i muren vinterstid og gi større skader i murpussen. Riss og sprekker bør derfor utbedres med reparasjonsmørtel og følges opp med jevnlig kontroll for eventuelle endringer over tid.



Bildet viser riss i murpuss til grunnmur

TE 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres 1:50 fall vekk fra grunnmuren. Dette for å minske vanntrykk mot boligen grunnmur.

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 30 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert. Tilstandsgrad er gitt ut fra forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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 bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er åpninger i rekkverk til utvendig og innvendige trapper som er større en dagens krav på 10 cm.

Rekkverkshøyden til utvendig og innvendige trapper er lavere en dagens krav på 90 cm.

Det er åpninger mellom trinn i innvendig trapp som er større en dagens krav på 10 cm.

Det mangler rekkverk på deler av trapp til inngangsparti og trapp til balkongdør.

Rekkverkshøyden til altan er under dagens krav på 100 cm.

Åpningene mellom horisontale rekkverkpiler på altan er over 20 mm.

Vinduene på soverom i underetasjen er ikke godkjent som rømningsvei.

Dagslyssforholdene til soverom i kjeller er ikke oppfylt.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 31 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

For å unngå at små barn kommer i klemme eller kan falle mellom rekkverkets åpninger, bør åpningene reduseres til dagens krav på maksimalt 10 cm.

Rekkverkshøyden til trapp bør økes til dagens krav på 90 cm for økt sikkerhet.

For å hindre at små barn kan komme i klemme eller falle mellom trinnene, må åpningene reduseres til under 10 cm for å oppfylle dagens krav.

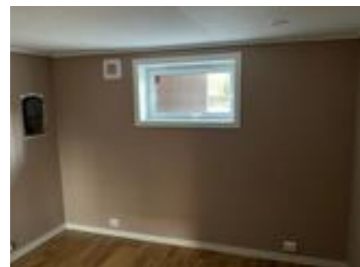
Rekkverk må monteres på trapp der høyden er over 50 cm for og unngå fallulykker.

Åpningene i rekkverket er for store slik at barn kan klatre på rekkverket. Disse åpningene må reduseres til minimum 20 mm, i samsvar med dagens krav for horisontale åpninger i rekkverket, for å unngå at barn klatrer og potensielt utsetter seg for fallulykker.

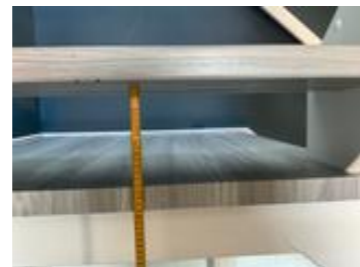
For at vinduet skal tilfredsstillere krav til rømning, må summen av vinduets frie høyde og bredde være minimum 1,5 meter. Bredden kan ikke være mindre enn 0,5 meter, og høyden kan ikke være mindre enn 0,6 meter. Underkant av vinduet skal ikke være høyere enn 1,0 meter over gulvet, med mindre det er etablert fastmontert trinn eller lignende.

Dagslysforholdet i et oppholdsrom vurderes å være oppfylt når glassarealet i vinduene utgjør minimum 10 % av rommets areal. For å tilfredsstillere dagslyskravet må vinduet utvides.

Da det ikke er utført tiltak mot radon og heller ikke foretatt radonmålinger, foreligger det en risiko for at radonnivåene i boligen kan overstige de anbefalte grenseverdiene. For mer informasjon om radon, se: <https://dsa.no/radon>. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å få oversikt over radonnivået i boligen.



Vindu som ikke er godkjent som rømningsvei.



Åpning mellom trinn som er målt til 15 cm.



Åpning mellom rekkverkspiler som er målt til 27 mm.



Manglende rekkverk i trapp

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Boden er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

Vedlikehold

Beskrivelse

Boden er bygget med gulv og vegger av tre, og er utvendig kledd med kledning. Boden har en flat takkonstruksjon som er tekket med asfaltpapp. Døren til boden er av tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



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

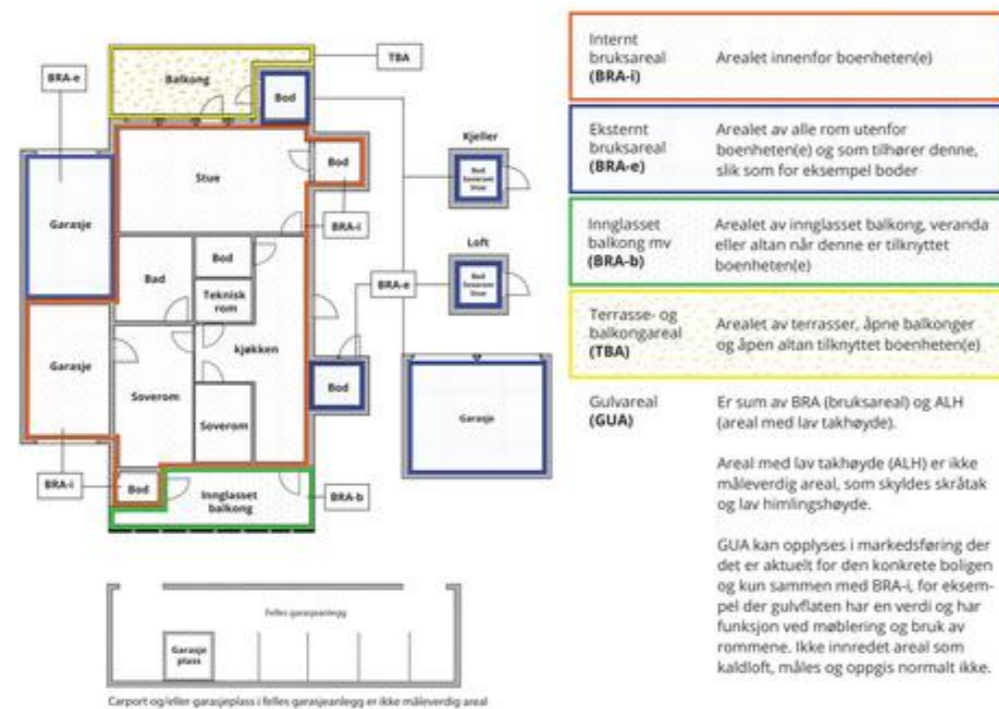
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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.

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 34 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	76			76			76
1. etasje	81			81	69		81
2. etasje	60			60	35	17	77
SUM	217				104	17	234
SUM BRA	217						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad/vaskerom, entré/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, stue/kjøkken		
1. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken		
2. etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Endringer som er utført på boligen i forhold til godkjente byggemeldte tegninger som er søknadspliktige tiltak:

- Ikke utgravd kjeller er i dag utgravd og brukes som soverom, stue/kjøkken og bod.
- Matbod, ved og kott brukes i dag som soverom.
- Altan er etablert på fasade øst.
- Det er etablert en balkongdør i fasade øst i 2. etasje.
- Det er etablert flere vinduer i kjeller på fasade vest.
- Deler av bærevegg mellom stue og soverom i 1. etasje er fjernet og hele området brukes i dag som soverom.
- Trappens plassering til 2. etasje er i dag flyttet i forhold til tegninger.

Endringene innebærer bruksendringer av rom fra tilleggsdel til hoveddel, endringer av bærende konstruksjon og fasadeendringer.

Ikke søknadspliktige endringer:

- Vegg mellom stue og kjøkken og bad er fjernet og området brukes i dag som stue/kjøkken.
- Soverom brukes i dag som bad.
- Bad/WC i 2. etasje er i dag fjernet og området brukes i dag som soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 35 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 36 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Pål Svela	Takstingeniør
	Sandra Kim Lode Svendsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	41	426		0	379.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lomviveien 55

Hjemmelshaver

Svendsen Sandra Kim Lode, Aarsheim Svein
Øyvind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Hafrsfjord i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsrom, hage og terrasse.

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 37 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.04.2026		Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	20.04.2026	Informasjon fra eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	
2	27.04.2026	Oppdatering av tekst for lovliggheit etter at tegninger av 2. etasje ble ettersendt etter ferdigstillelse av rapporten.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 38 av 40

Lomviveien 55 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 39 av 40

Lomviveien 55, 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 426
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingenøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingenøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander. I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannes egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22211-1359

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 40 av 40



Energiattest



Adresse Lomviveien 55, 4048 HAFRSFJORD	
Dato for energimerking 23.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-286173
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 4454685
Gårdsnummer 41	Bruksnummer 426
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1967	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 217,0 m²	Oppvarmet bruksareal 217,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
229,96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
199,79 kWh/m²

Totalt levert pr. år
46 268 kWh



Lomviveien 55, 4048 HAFRSFJORD

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



Lomviveien 55, 4048 HAFRSFJORD

Tiltak
Tiltak utendørs**Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning**

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

Tiltak 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak**Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 varmelementer 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg**

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

Tiltak 19: 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 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 22: 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 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

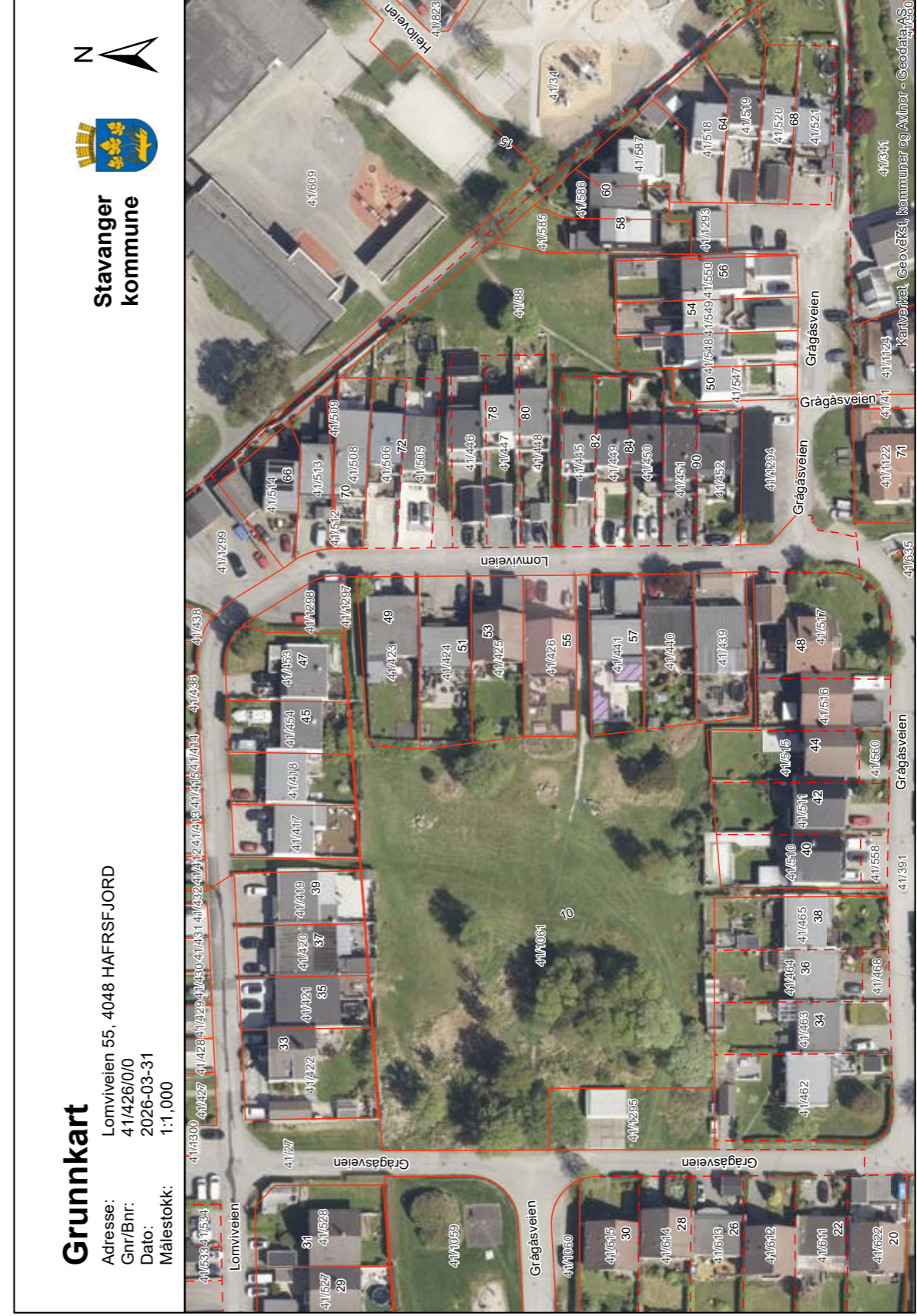
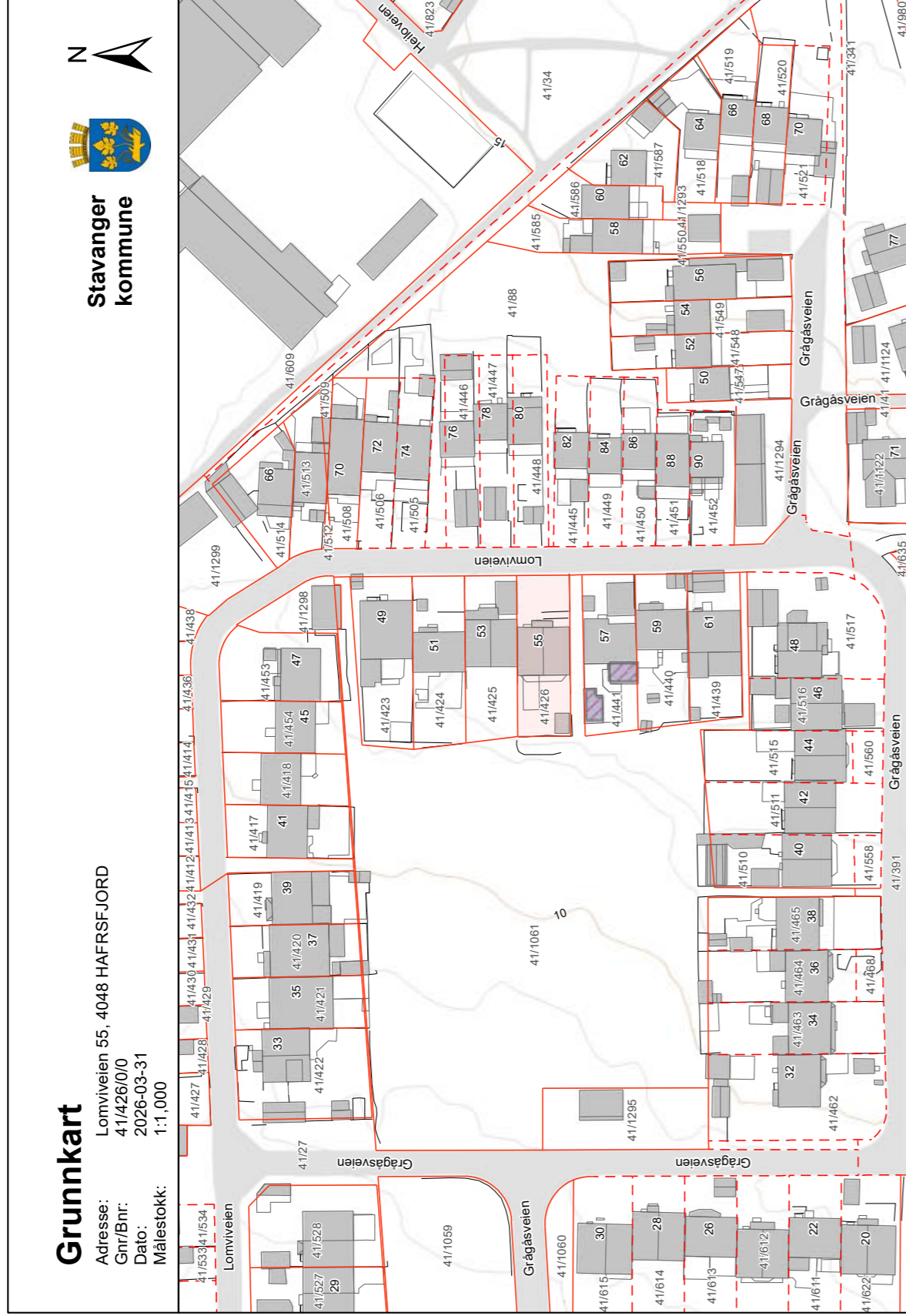
<https://www.enova.no/energimerking>

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>



Eiendomskart med grenser

Adresse: Lomviveien 55, 4048 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 41/426/0/0
Dato: 2026-03-31
Målestokk: 1:500



Stavanger
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet darligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunkttrappert

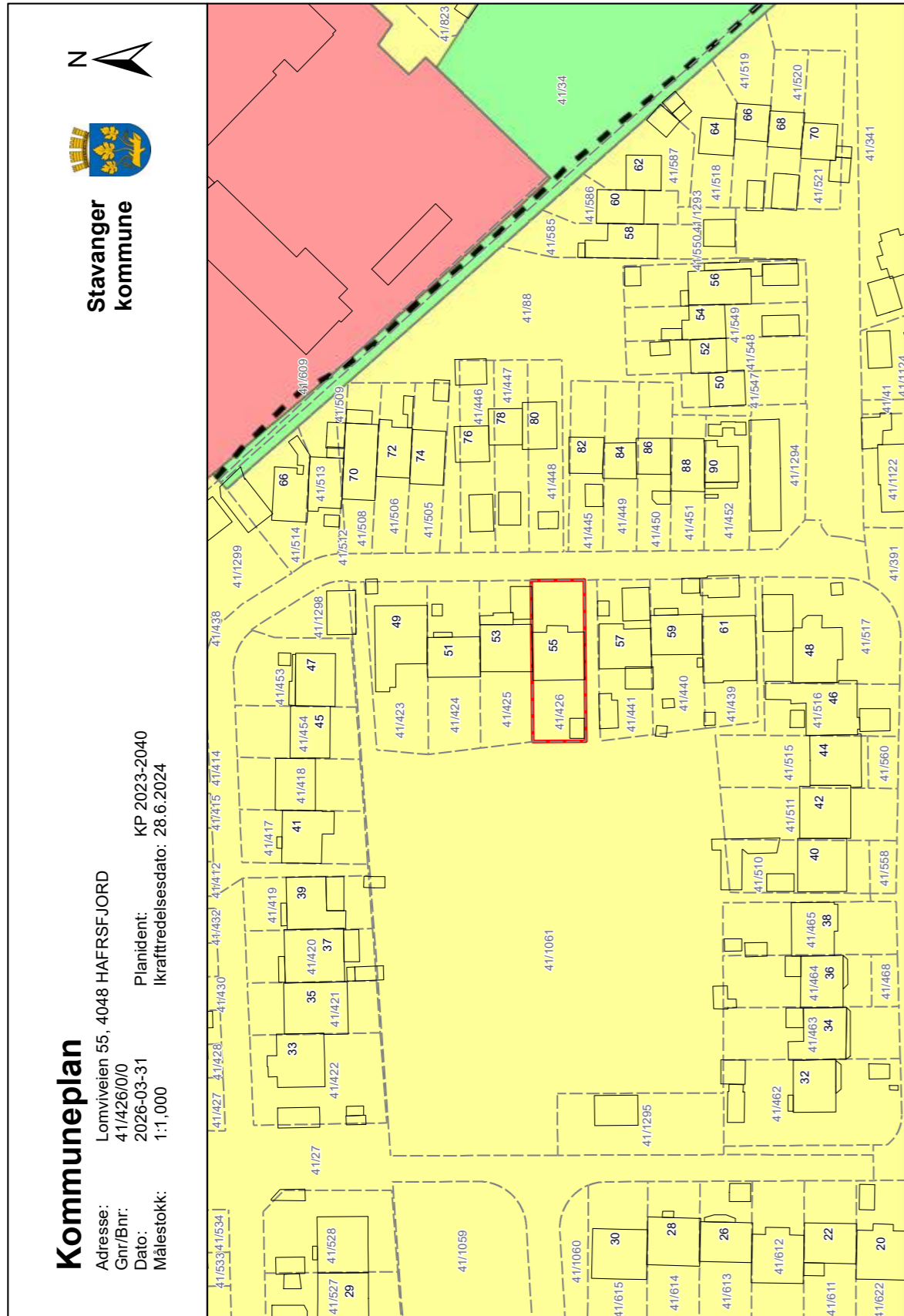
Rapportdato : 31.3.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerkeid:	Koordinatsystem:
379,3		EUREF59 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541196.54466	304735.932634	Ikke spesifisert	34,11	Umerket		Terengmålt	13	0
2	6541196.24678	304701.92666	Ikke spesifisert	11,19	Umerket		Terengmålt	13	0
3	6541207.40881	304701.829667	Ikke spesifisert	34,11	Umerket		Terengmålt	13	0
4	6541207.69587	304735.82661	Ikke spesifisert	11,19	Umerket		Terengmålt	13	0



Tegnforklaring Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg	[Orange]	[Orange]
Boligbebyggelse	[Light Orange]	[Light Orange]
Fritidsbebyggelse	[Light Orange]	[Light Orange]
Sentrumsformål	[Dark Orange]	[Dark Orange]
Kjøpesenter	[Purple]	[Purple]
Forretninger	[Light Purple]	[Light Purple]
Offentlig eller privat tjenesteyting	[Pink]	[Pink]
Fritids- og turistformål	[Blue-Gray]	[Blue-Gray]
Råstoffutvinning	[Brown-Gray]	[Brown-Gray]
Næringsbebyggelse	[Purple]	[Purple]
Idrettsanlegg	[Green-Gray]	[Green-Gray]
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	[Orange]	[Orange]
Uteoppholdsareal	[Green]	[Green]
Grav og urnelund	[Purple]	[Purple]
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	[Diagonal Stripes]	[Diagonal Stripes]

3. Grønnstruktur

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
3. Grønnstruktur		
Blågrønn struktur	[Light Green]	[Light Green]
Naturområde	[Green]	[Green]
Turdrag	[Green]	[Green]
Friområde	[Green]	[Green]
Park	[Green]	[Green]
Overvannstiltak	[Light Blue]	[Light Blue]
Kombinerte grønnstrukturformål	[Diagonal Stripes]	[Diagonal Stripes]

4. Forsvaret

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
4. Forsvaret		
Forsvaret	[Olive Green]	[Olive Green]
Ulike typer militære formål	[Olive Green]	[Olive Green]
Skytefelt/øvingsområde	[Olive Green]	[Olive Green]
Forlegningleir	[Olive Green]	[Olive Green]
Kombinerte militære formål	[Diagonal Stripes]	[Diagonal Stripes]

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	[Light Gray]	[Light Gray]
Veg	[Light Gray]	[Light Gray]
Bane	[Brown]	[Brown]
Lufthavn	[Light Gray]	[Light Gray]
Havn	[Teal]	[Teal]
Molo	[Teal]	[Teal]
Hovednett for sykkel	[Pink]	[Pink]
Kollektivnett	[Brown]	[Brown]
Kollektivknutepunkt	[Brown]	[Brown]
Parkering	[Light Gray]	[Light Gray]
Trase for teknisk infrastruktur	[Orange]	[Orange]
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	[Diagonal Stripes]	[Diagonal Stripes]

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	[Light Green]	[Light Green]
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	[Light Green]	[Light Green]
Spredt boligbebyggelse	[House Icon]	[House Icon]
Spredt fritidsbebyggelse	[House Icon]	[House Icon]
Spredt næringsbebyggelse	[Factory Icon]	[Factory Icon]

Tegnforklaring Kommuneplan side 2



BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farted		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER FLATER

Objekttype	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)		
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Tegnforklaring Kommuneplan side 3



Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk 1)						
Jembane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåttled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

REGULERINGSBESTEMMELSER**TIL REGULERINGSPLAN 647, FOR GRÅGÅSFELTET, MADLA****Endring av reguleringsplanen ang. garasjeplassering stadfestet 11.05.1973**

Garasjene skal fortrinnsvis oppføres med flate tak, men bygningsrådet kan også godkjenne andre takformer som i så fall må gjennomføres i sin helhet for hver garasjerekke. Garasjenes bredde skal for garasjer i rekke være 2.80m. Rekkegarasjene bør i størst mulig utstrekning oppføres i samlede seksjoner. Garasjene må byggeanmeldes på vanlig måte i hvert enkelt tilfelle.

Bestemmelser ang. påbygg vedtatt av bygningsrådet 21.10.1982 datert 07.04.1982.

Korr. 03.08.82
“ 21.10.82

Det vises til tegning datert byplansjefen 07.04.82 kalt “Hovedrammer for påbygging av 1 og 2 etg. hus på Grågåsfeltet, Madla”. Se side 3.

§ 1

Samtlige hus i 1 og 2 etasjer kan påbygges med sadeltak, møneretning skal være som vist på reguleringsplanen. (på tvers av husrekkene) Takvinkel skal være 34°.

§ 2

Knevegg for 1 etg. hus skal være 90 cm, målt utvendig.
 Knevegg for 2 etg. hus skal være 60 cm, målt utvendig.

§ 3

Takutspring på hagesiden (sør og vest) på 1 etg. husene skal være 1,50 m.

§ 4

Hovedinndeling og oppbygging av fasaden skal være som vist på byplansjefens tegning datert 07.04.82.

§ 5

I fasadekonstruksjonen på hagesiden på 1 etg. husene (jfr. § 9) kan innpasses balkonger.

§ 6

Fasadekledning skal være liggende, dimensjon som på eksisterende bebyggelse.

§ 7

Side 1 av 3

Påbyggene skal utformes uavhengig av murskilleveggen mellom husene (se tegning).

§ 8

Takbelegg skal være rødbrun sementtakstein.

§ 9

2 etg. hus tillates forlenget med inntil 3 m. Bygningsrådet kan i spesielle tilfelle tillate en tilbygging ut over 3 meter.

§ 10

Samtlige takflater skal utføres som B-30 konstruksjon.

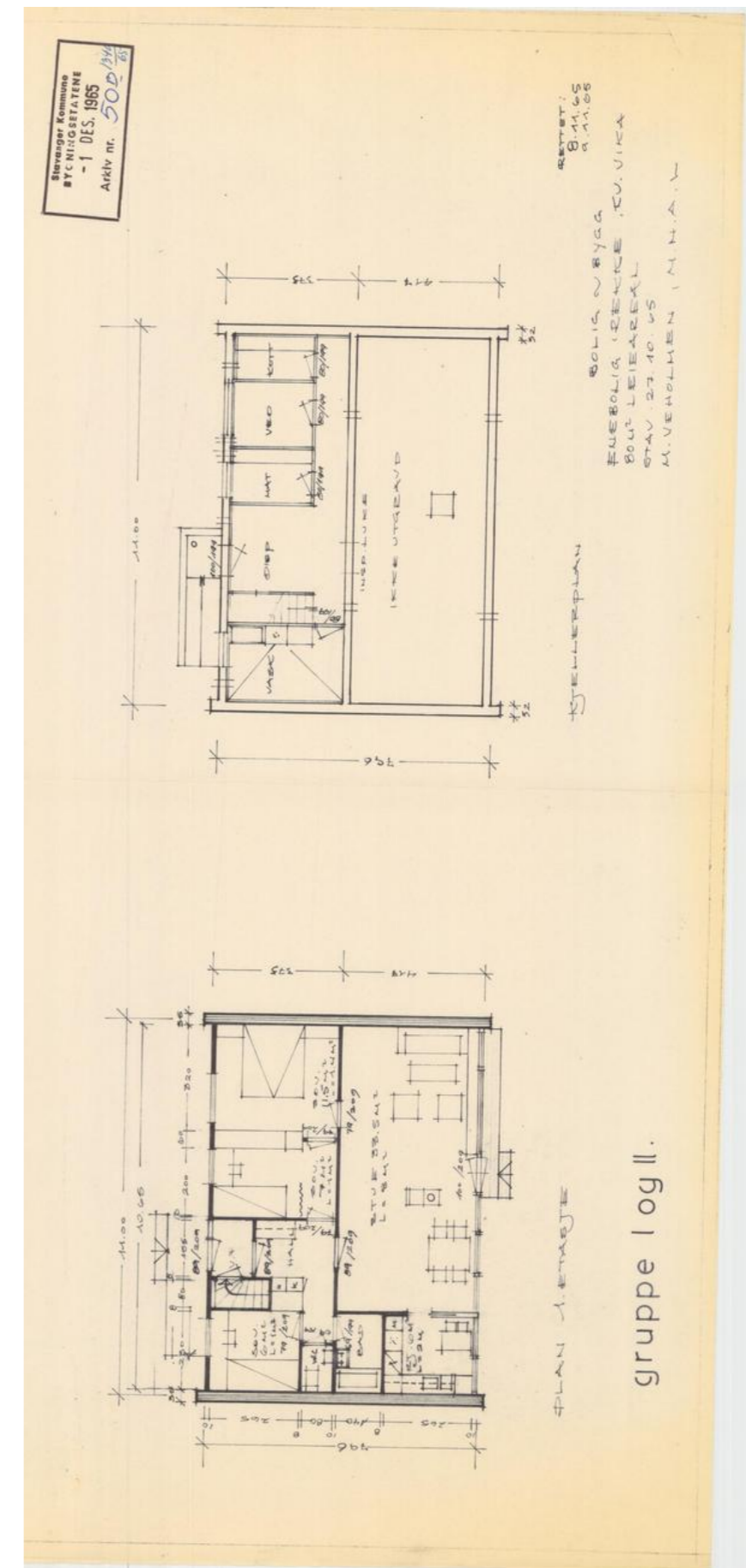
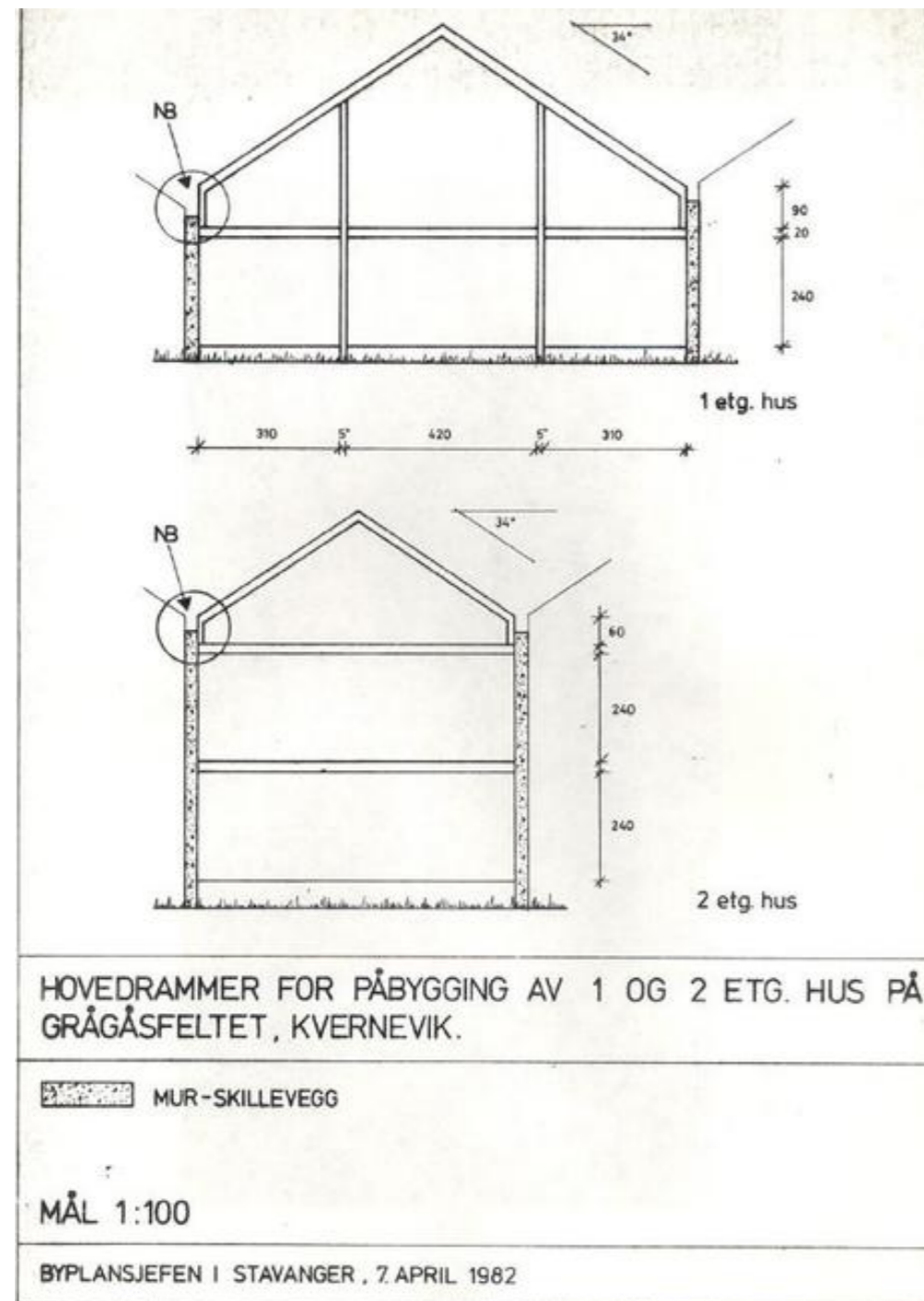
§ 11

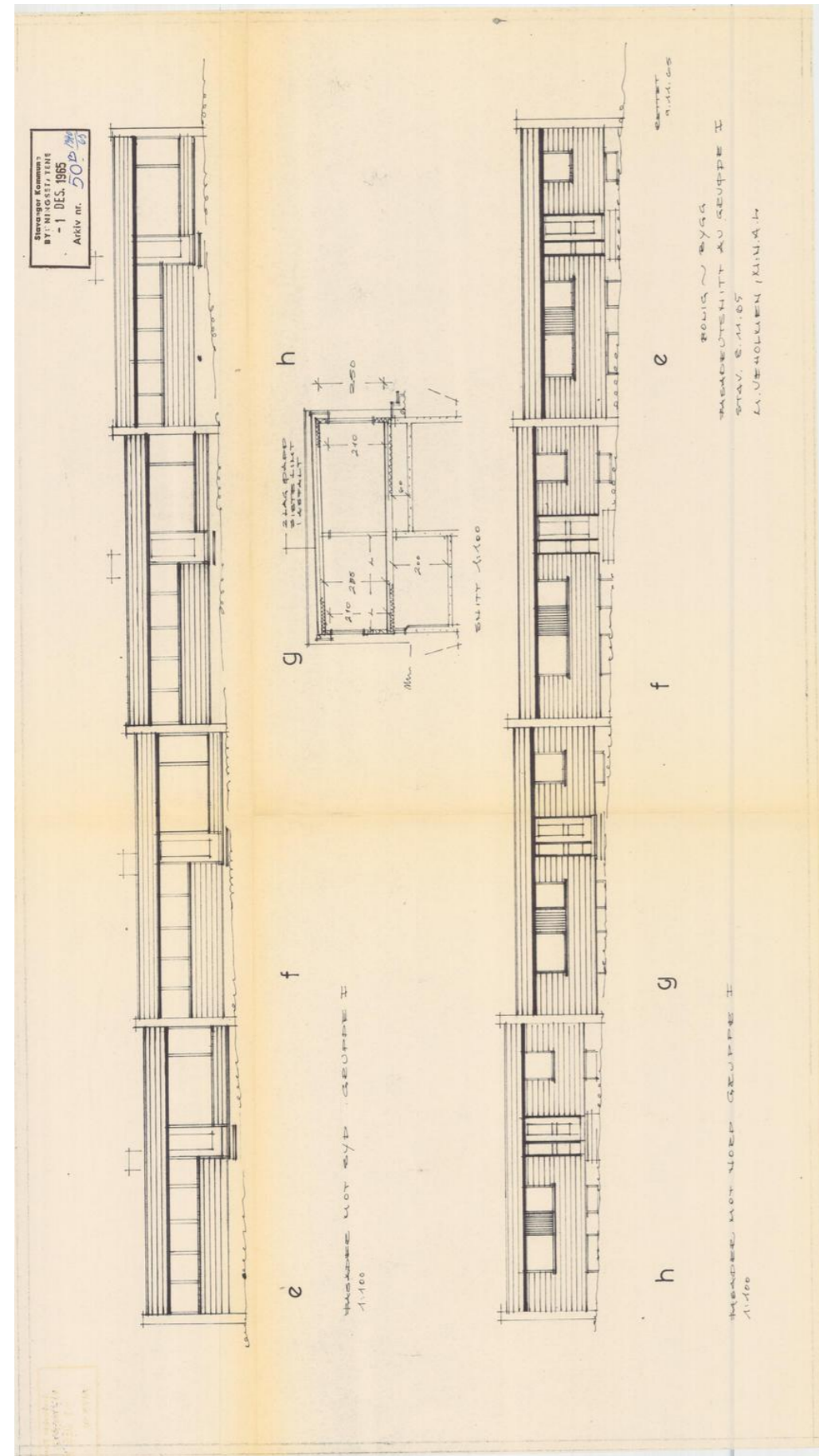
Bygningsrådet kan under særlige forhold dispensere fra disse bestemmelsene.

Tillegg, vedtatt i bygn.rådet 24.05.84:

Altanen kan ha utstikk på inntil 2,50 m over 1/3 av fasadelengden. Øvrige del av altanen skal ikke ha utstikk større enn 1,50 m.

Side 2 av 3





A 503,1 KE/bb

FERDIGATTEST

VEDK. GNR. 41, BNR. 423-424-425-426
EIER BOLIGBYGG A/L - ANSVARSHAVENDE BYGMESTER O. VIGNES

Huset er ferdig oppsatt og tatt i bruk.

Ildstedsattest er utskrevet.

Følgende arbeider er ikke utført:

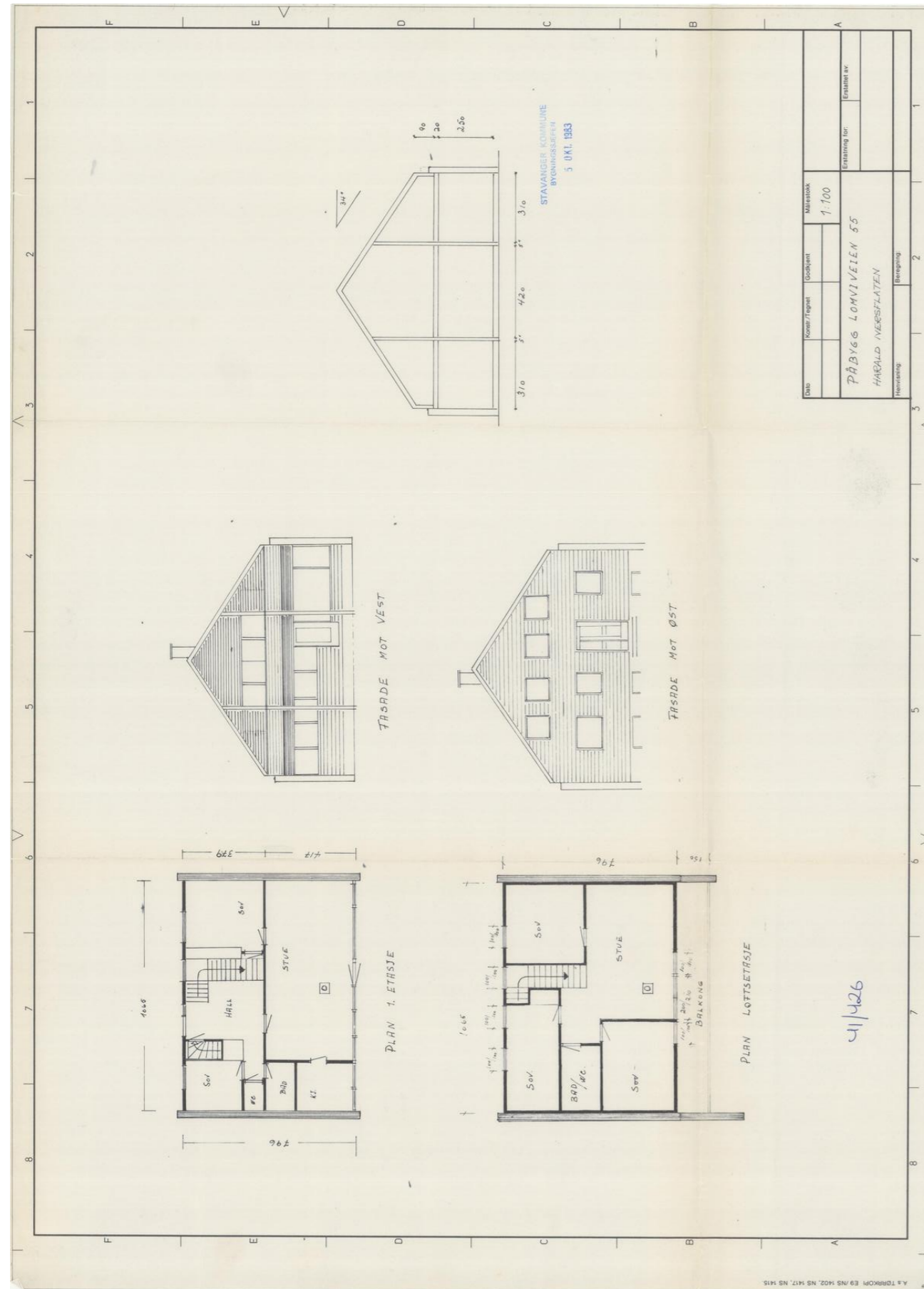
- 1 Maling utvendig.
- 2 Puss på grunnmuren utv. og innvendig.
- 3 Rekkverk på utvendig kjellertrapp.
- 4 Gjerde - tørkestativ.


BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 29. mars 1967

Einar Astad

K. Egeland

Kopi til bygmester Vignes.





BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
OLAV KYRRES GT. 23 - 4000 STAVANGER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 41, bnr. 426, Lomviveien 55 tilhørende ...Harald Iversflaten..... og utført etter bygningsrådets vedtak av 14.10.83. sak. 1968. Ref. gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Rekkverk innvendig trapp.

Igangsett ..desember 1983

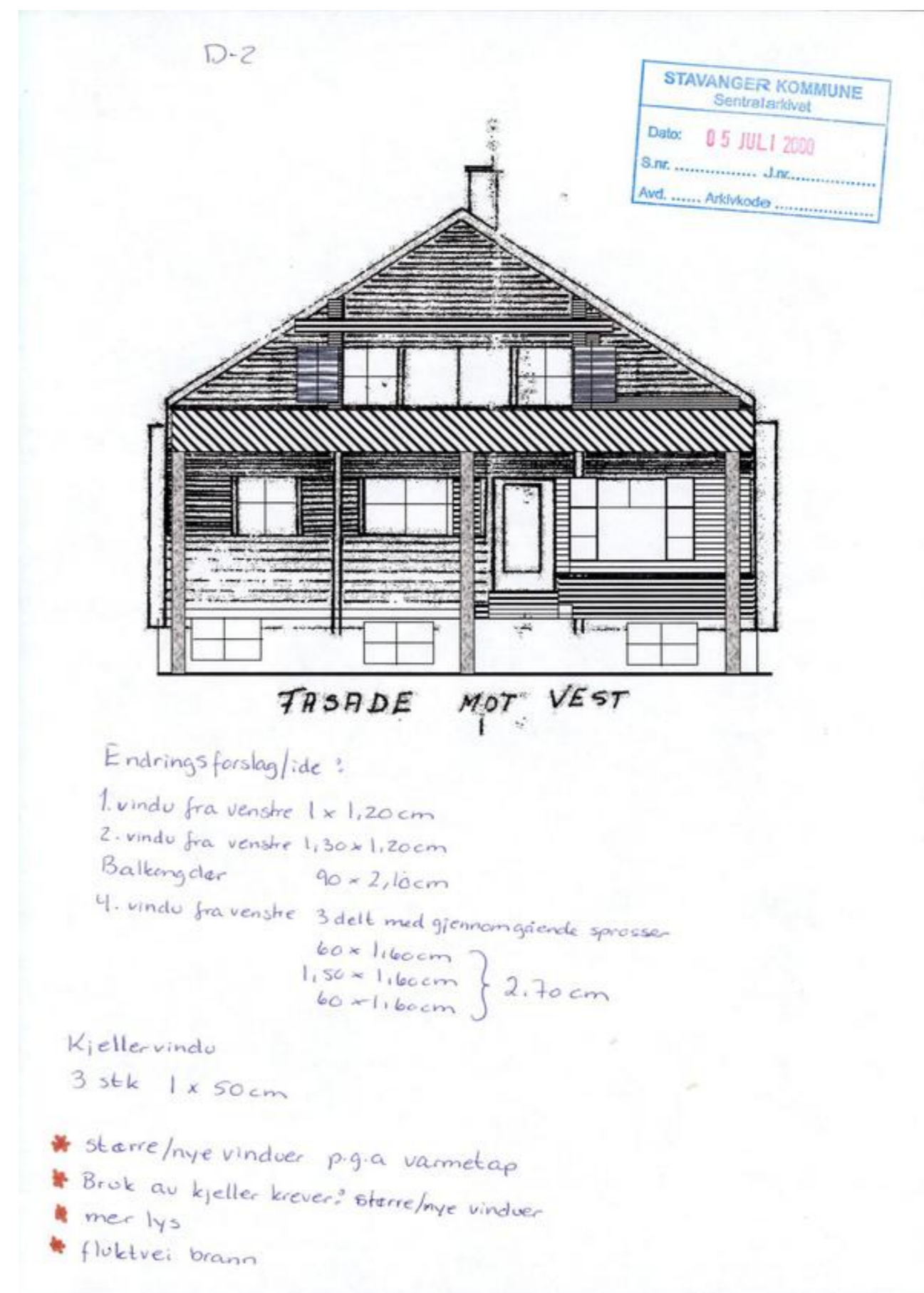
Byggemelding mottatt ..5.10.83

Påpekte mangler må være utført innen:

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, .. 2 MAI 1984 ..

Reidar Haukali

Eirik M. Strøm





Stavanger kommune
Kommunalavdeling byutvikling

Byggesaksavdelingen

Ann Kristin og Jan Ove Fagerland
Lomviveien 55

Stavanger, 01.08.2000

4048 HAFRSFJORD

Deres ref:
Vår ref: IOF-00/08324
Ark: BYG 41/426
Jnr: 042220/00

25

DELEGERT BEHANDLING SAKSNUMMER: KBU 3338/00.
Melding om mindre byggearbeid -Gnr./bnr. 41/426.
Byggestedsadresse: Lomviveien 55.

Tiltakets art: FASADEENDRING
Tiltakshaver: Ann Kristin og Jan Ove Fagerland

Plan- og bygningslovens:
§ 86a Mindre byggearbeid på boligeiendom

Det vises til melding mottatt den 05.07.2000.

Meldingen tas til etterretning.

Selv om vinduer må skiftes vil byggesakssjefen allikevel anbefale at husets opprinnelige vindusutforming (vindus-striper, uten sprosser) blir fulgt, da dette harmonerer bedre med husets karakter.

Arbeidet må være igangsatt innen 3 år.

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres ihht. innsendt melding og i samsvar med bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.

Ferdigmelding skal gis til byggesaksavdelingen så snart arbeidet er utført. Ferdigmelding gjøres skriftlig på vedlagte skjema.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Paul A. Paulsen
Byggesakssjef

Ingrid Overeggeth Foss
overingeniør

Postadresse:
Olav Kyrresgate 23
4005 STAVANGER
Besøksadresse:
Olav Kyrresgate 23

Telefon: 51507090
Telefaks: 51507026
Org.nr.: NO 964 965 226

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkiv

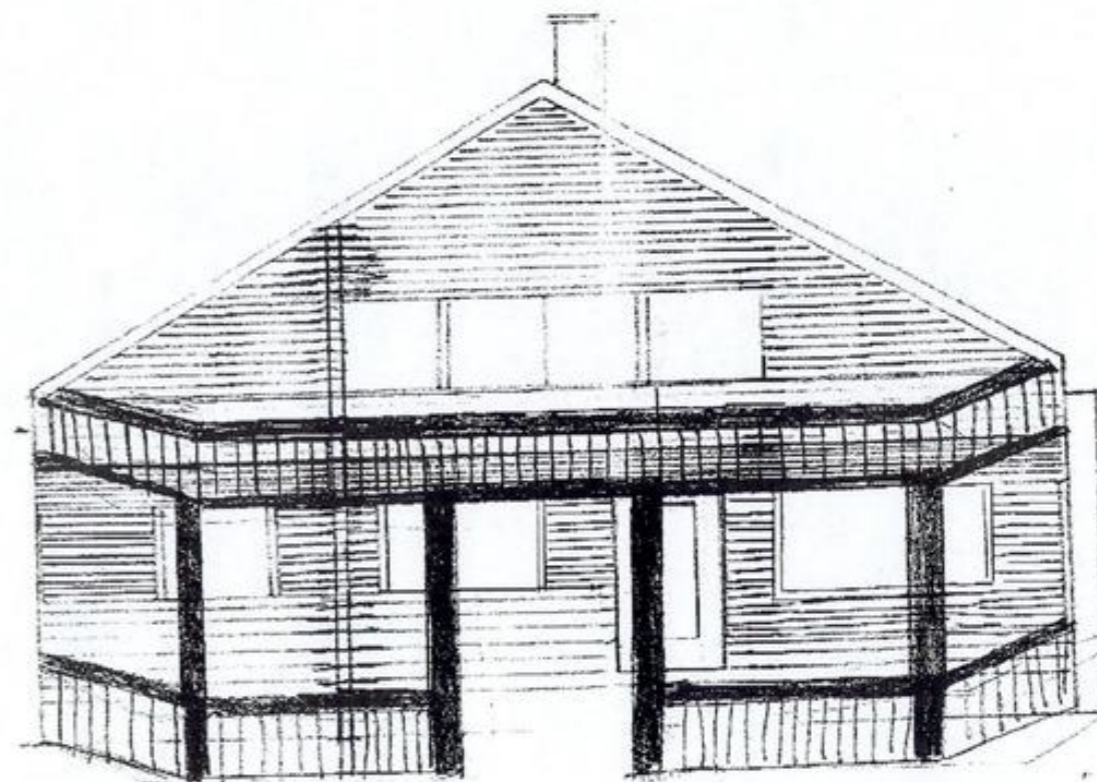
Dato: 15 JULI 2003

14.07.03

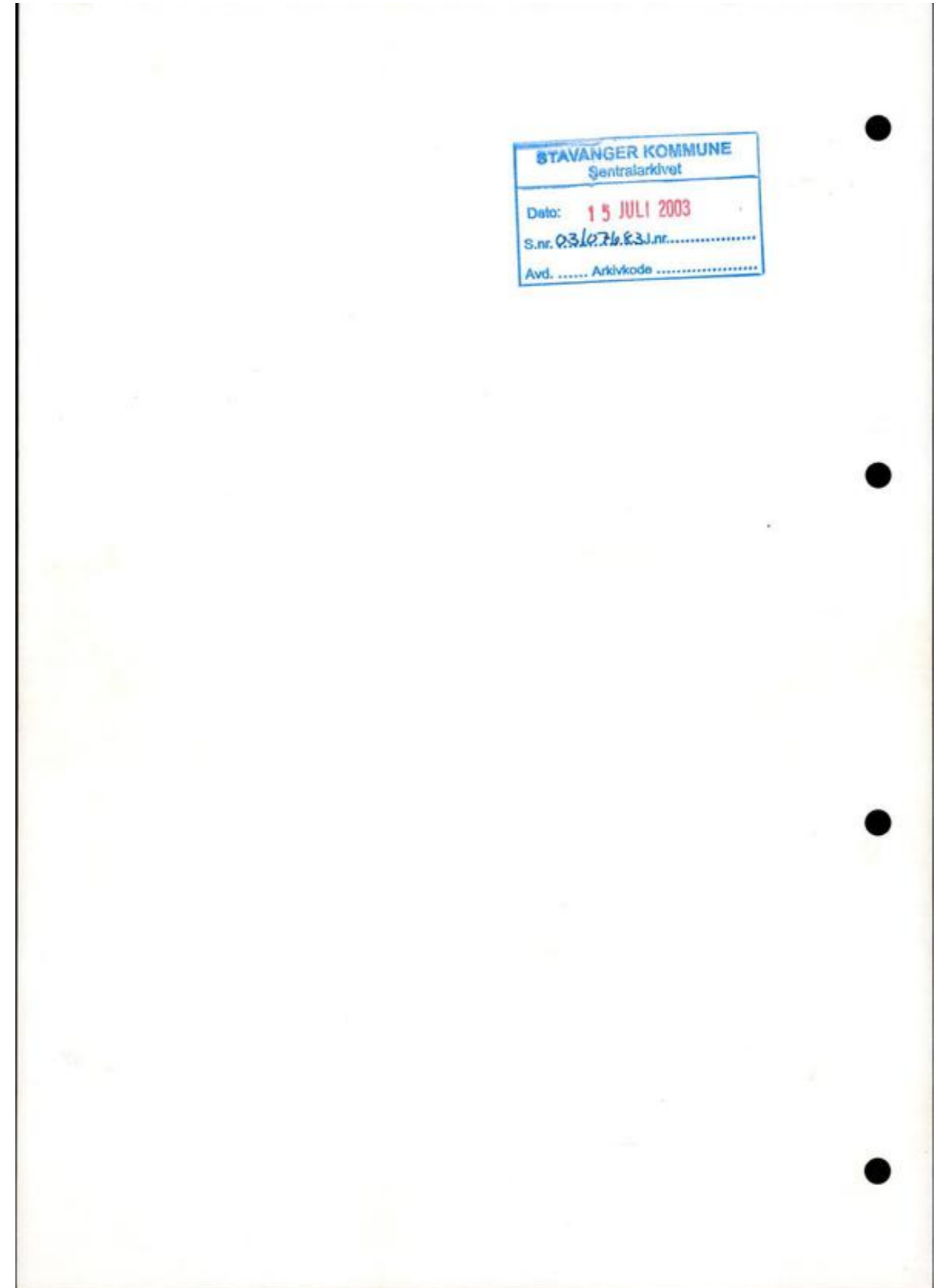
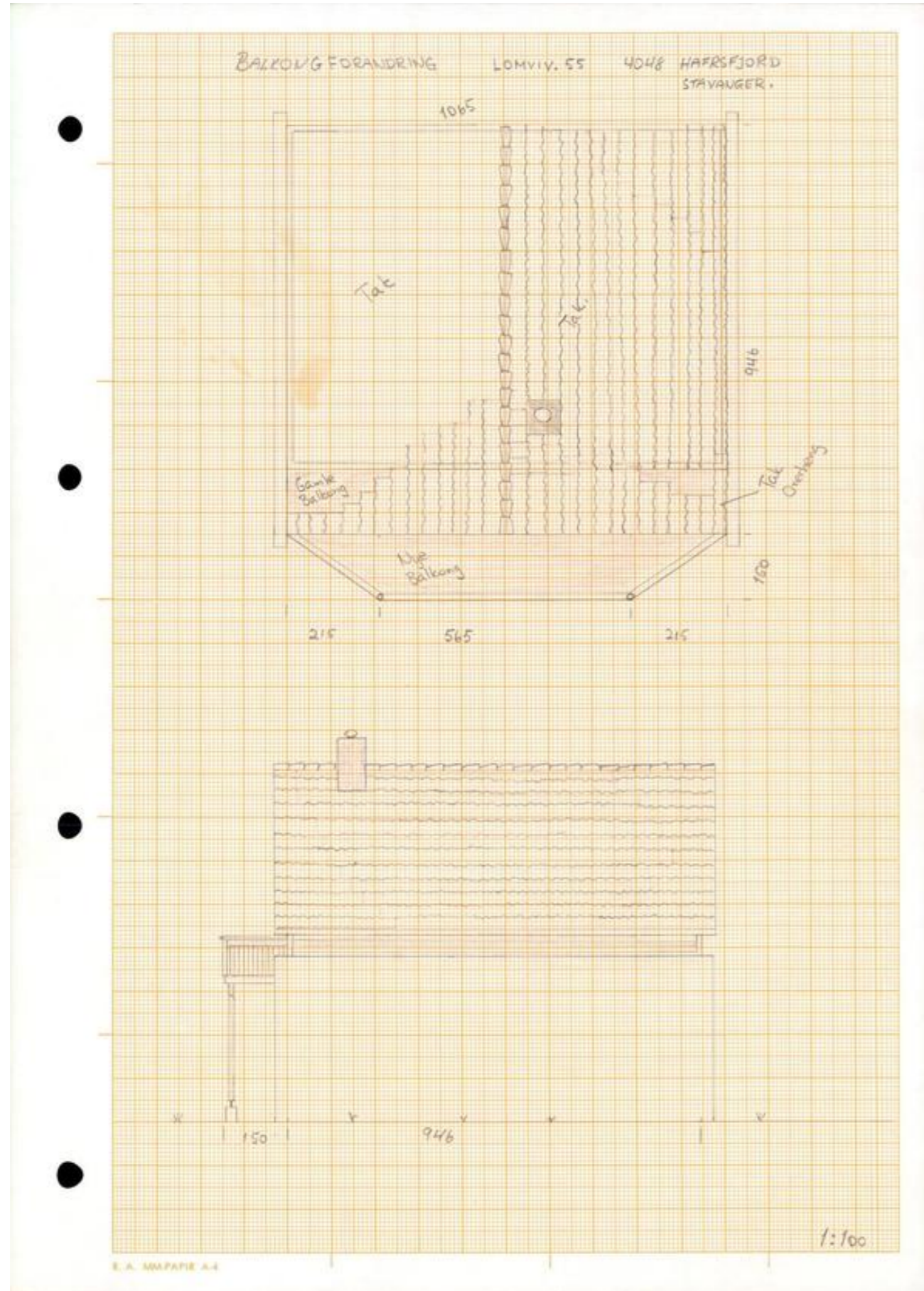
S.nr. 93/07683

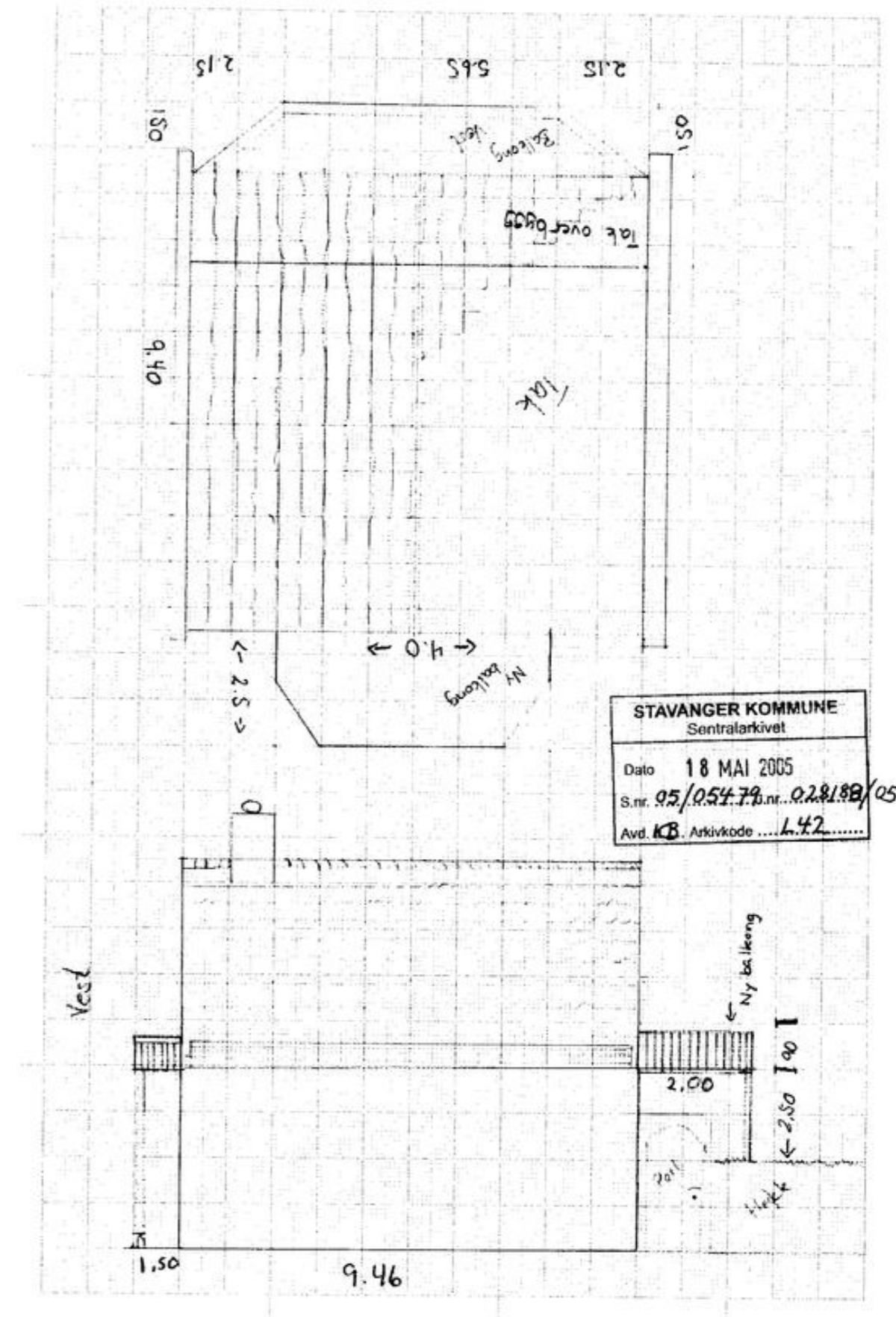
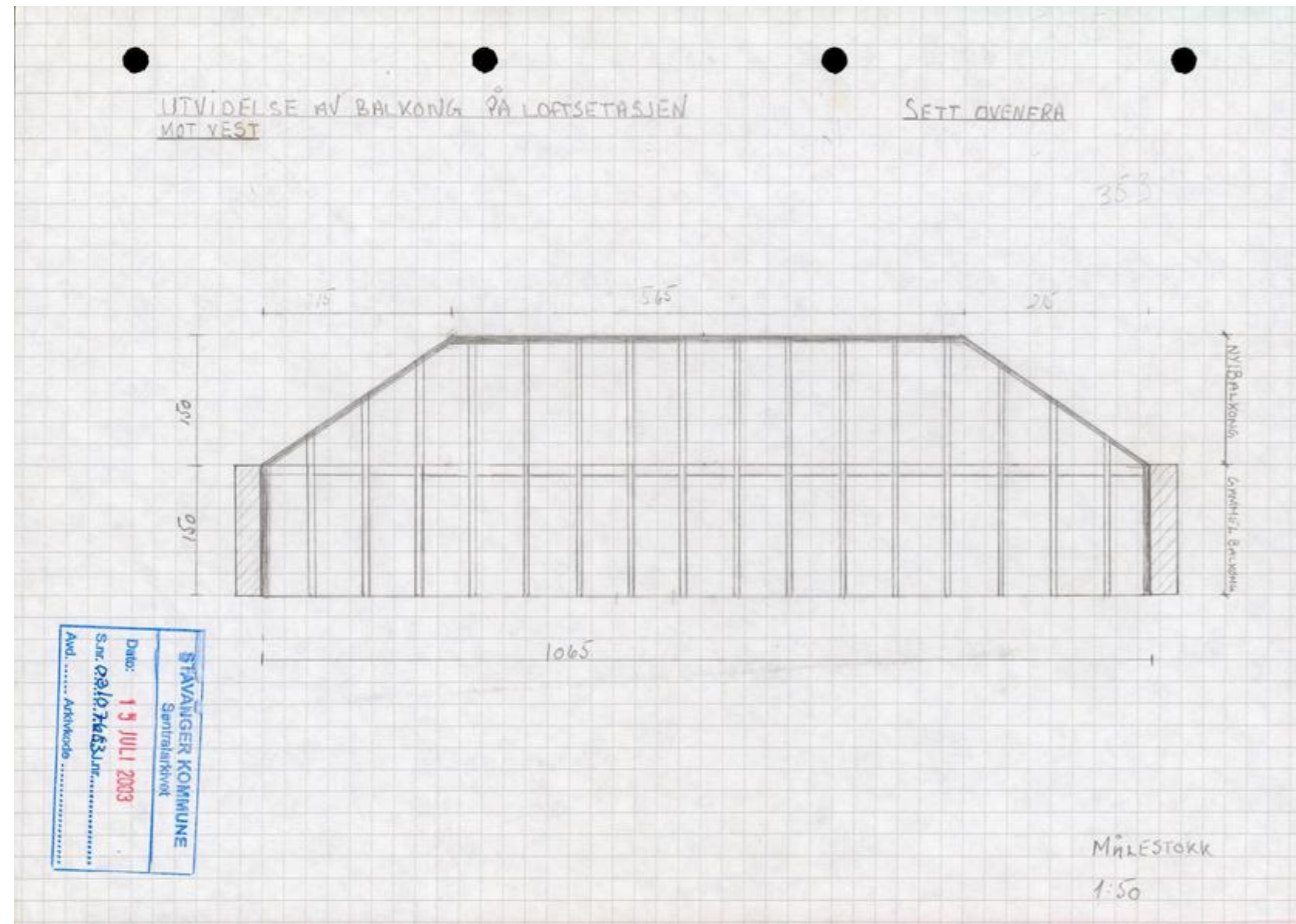
Avd. Arkivkode

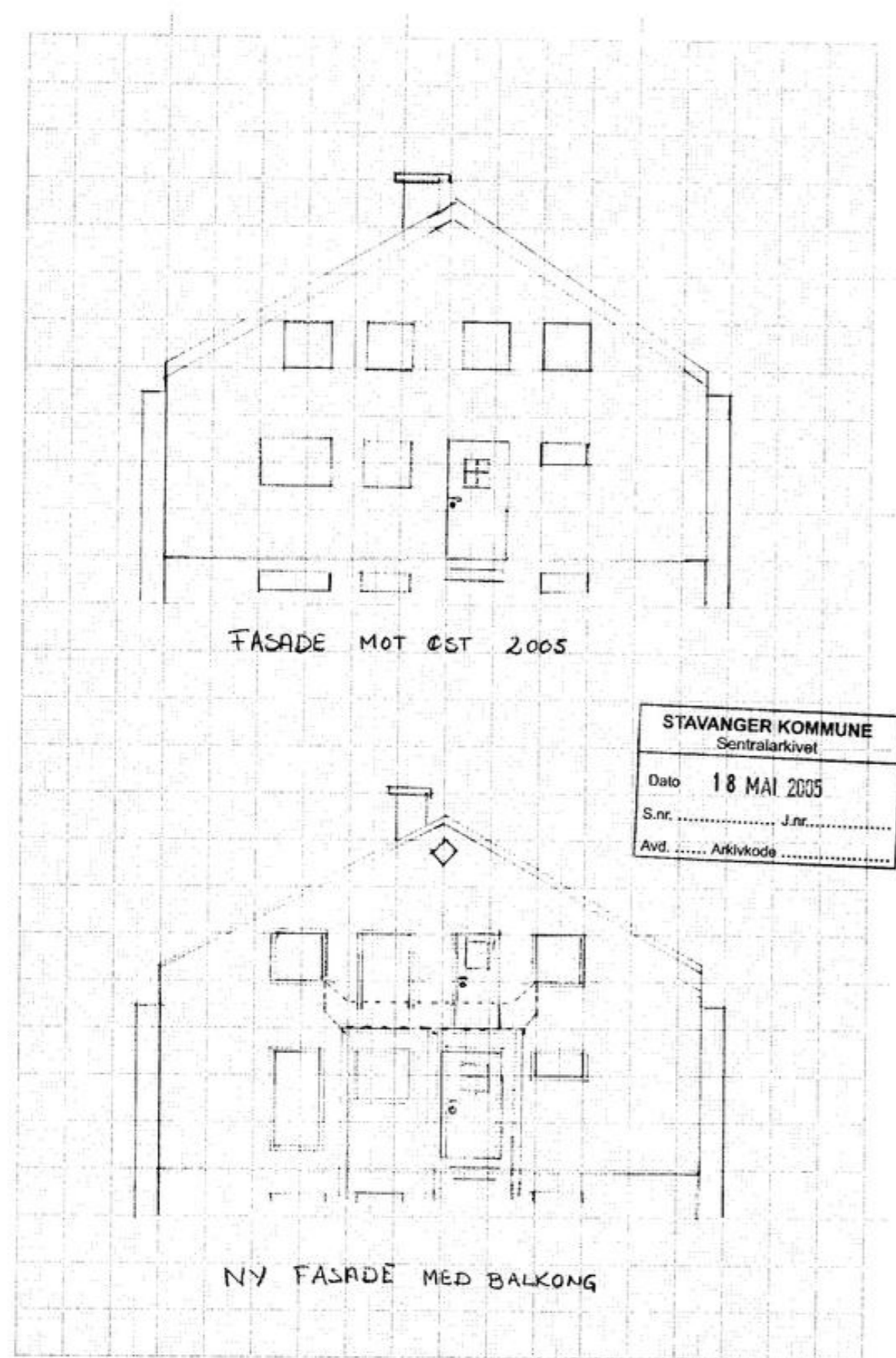
Legges ved byggesak: Balkong Lomviveien 55
Gnr. 41 B.nr. 426



FASADE MOT VEST







Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonanlegg, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Lomviveien 55, 4048 HAFRSFJORD. Gnr. 41, bnr. 426, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1220260076
Megler: Adrian Marthinsen, mobil: 46474145, e-post: marthinsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Adrian Marthinsen

Partner / Fagansvarlig /
Eiendomsmegler MNEF
464 74 145
marthinsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola

Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no