

The image shows a bright, modern living room. A light green sofa is positioned against a wall with horizontal wooden slats. Two red corduroy pillows are on the sofa. In front of the sofa is a round, light-colored wooden coffee table with a lower shelf. On the table are a white mug, a small fox figurine, and a vase with dried flowers. A floor lamp with a black stand and a white shade is next to the sofa. A window with a white frame and a small plant on the sill is on the left. Two pendant lights with a wire cage design hang from the ceiling. A framed picture of a plant is on the wall. A small shelf with a green plant is mounted on the wall to the right.

aktiv.

Gamle Åslandsvegen 29C, 4355 KVERNALAND

**Flott enebolig m/gode solforhold
Barnevennlig & attraktivt
boligområde
Garasje med redskapsbod**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 140,-
Total ink omk.: Kr 6 141 140,-
Selger: Bjarte Akse Moe
Monica Rasmussen

Arnesen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 268/309 kvm
Tomtstr.: 943.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 568
Oppdragsnr.: 1403260002

Ditt nye hjem?

Vi har gleden av å presentere en flott og tiltalende familiebolig i Gamle Åslandsvegen 29C, beliggende i et attraktivt område på Kvernaland.

Boligen inneholder:

1.etasje: Gang, vindfang, stue, kjøkken, bad, og 2 soverom.

2.etasje: Loftstue, soverom, og uinnredet loft.

U.etasje: Gang m/trapp, kjellerstue, bad, vaskerom, arbeidsrom, og boder.

Innredning i alle rom i u. etasje og 2. etasje er utført av tidligere eier etter innflytting, og bruksendring er ikke omsøkt og godkjent.

Garasje med bod. Parkering gårdsrom.

Verdt å nevne:

- Altibox
- Hagestue
- Stort uteområde
- Gode solforhold
- Installert el-billader

Alt i alt, en familiebolig som bør passe de aller fleste familier.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	56
Egenerklæring	60
Tilstandsrapport	66
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 268 m²

BRA - e: 41 m²

BRA totalt: 309 m²

TBA: 49 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 91 m² - Gang m/trapp, kjellerstue, bad, vaskerom, arbeidsrom, og boder.

1. etasje

BRA-i: 104 m² - Gang, vindfang, stue, kjøkken, bad, og 2 soverom.

2. etasje

BRA-i: 73 m² - Loftstue, soverom, og uinnredet loft.

Innredning i alle rom i kjeller og 2. etasje er utført av tidligere eier etter innflytting, og bruksendring er ikke omsøkt og godkjent.

TBA fordelt på etasje

1. etasje - 49 m²

Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m² Hagestue (Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger)

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 m² Garasje m/bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

943.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten byr på et romslig og pent opparbeidet uteområde med frodig beplantning bestående av flotte prydrær, bærbusker og frukttrær, samt gressplen som gir gode uteoppholdsarealer. I gårdsrommet er det belegningsstein og adkomst til garasje, noe som gir et praktisk og ryddig helhetsinntrykk.

Beliggenhet

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

Beliggenheten kan tilby naturskjønne omgivelser med kort avstand til flotte turområder rundt Stemmen, Frøylandsparken og Frøylandsvannet med den nye bruene Midgardsormen over til Njåskogen. Et populært område som brukes flittig til tur og trening. Her finner man blant annet turløyper i ulike lengder, lysløyper og grusveier tilpasset de fleste.

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

Kvernaland sentrum kan by på dagligvarehandel hos Kiwi og Coop Extra, apotek, frisør og legesenter, m.m. Den flotte Frøyland og Orstad kyrkje ligger heller ikke langt ifra eiendommen. Her er det et aktivt arbeid for både barn, ungdom og voksne, samt et rikt konserttilbud.

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

Gode skole- og barnehage tilbud kan nås enkelt med gangavstand fra eiendommen med blant annet Kvernaland barnehage, Frøyland barnehage, Frøyland skule og Frøyland ungdomsskule.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagt kartsnis i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling

Bebyggelsen

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

Bygningssakkyndig

Rune Sivertsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking:

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket 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.

Nedløp og beslag:

Renner og nedløp er av pvc.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger er i tre over grunnmur og utvendig kledd med liggende bordkledning.

Yttervegger skal etter alder og byggemåte være isolert. Kvalitet og tykkelse på eventuell isolasjon er ukjent og kan bare avdekkes ved evt. inngrep.

Tilstand på utvendig fasader oppfattes som god, det må allikevel påregnes jevnlig vedlikehold for og opprettholde lang levetid.

Takkonstruksjon/Loft:

Saltak, hvor hele konstruksjonen er laget som en sperrekonstruksjon i tre.

Vinduer med råteskade:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer fra byggeår:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Boligen har ytterdører, balkongdører og én kjellerdør med katteluke.

Terasse:

Terrasse i tre, med utgang fra stue.

Balkong 2 etg.:

Balkong i tre, med utgang fra loftstue.

Innvendig:

Etasjeskille:

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

Rom Under Terreng:

Kjeller er innredet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng. Kontrollert langs yttervegger i disponible rom på befaringen uten synlige tegn til fukt.

Det orienteres at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Vanligste årsaker til problemstillinger er alders svekkelser på drenering og grunnmurens fuktsikring.

Når det gjelder hulltaking jf § 2-15 og måling i vegg mot grunnmur som befinner seg under terreng, tillegges følgende verdier.

Verdier mellom 7 - 12 vekt% = Tørt TG 0.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Ingen synlig fuktsperre på grunnmur.

Selve dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv).

Kontroll langs yttervegger i tilgjengelige deler, avdekker ingen symptomer på at det er svikt i drenering på befaringsdato.

Grunnet manglende visuell observasjoner av de drencmessige forhold, er levetidstabell fra byggforsk grunnlag for satt tilstandgrad.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold:

Terrenget rundt boligen heller i liten grad fra grunnmur.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

Innhold

Vi har gleden av å presentere en flott og tiltalende familiebolig i Gamle Åslandsvegen 29C, beliggende i et attraktivt område på Kvernaland.

Boligen inneholder:

1.etasje: Gang, vindfang, stue, kjøkken, bad, og 2 soverom.

2.etasje: Loftstue, soverom, og uinnredet loft.

U.etasje: Gang m/trapp, kjellerstue, bad, vaskerom, arbeidsrom, og boder.

Innredning i alle rom i underetasje og 2. etasje er utført av tidligere eier etter innflytting, og bruksendring er ikke omsøkt og godkjent.

Garasje med bod. Parkering gårdsrom.

Verdt å nevne:

- Altibox
- Installert el-billader
- Bussholdeplass rett utenfor
- Stor tomt med gode solforhold

Utvendig:

- Hagestue
- Stort uteområde
- Nymalt kledning i 2025
- Nye terrassebord på balkong i 2025
- Ny terrasse i 2023 med glassrekkverk og spilevegg under
- Etablert hage med ulike bærbusker og frukttrær
- Flotte prydrær, herunder to ulike kirsebærtrær, kastanjetre, apeskrekk og magnoliatrær, samt flere andre sorter som gir et grønt og innbydende uteområde

Innvendig:

- 4 peiser/ovner
- Varmepumpe installert i 2021
- Nydelig teglsteinvegg mellom stue og kjøkken
- Lagt opp til baderom i uinnredet loftsrom
- Blått soverom i 1.etasje renoverert i 2022
- Nytt parkettgulv i 2023 i stue/kjøkken og indre gang. (Boen Castle pale XL) Matt olje og børstet

Alt i alt, en familiebolig som bør passe de aller fleste familier.

Husk påmelding!

Velkommen til visning!

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak:

Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon.

Ca. 50 % av takkonstruksjonen er kledt igjen og fremstår som lukket konstruksjon fra byggeår.

Denne delen var ikke tilgjengelig for inspeksjon av bakenforliggende konstruksjoner, og vurderingen er basert på synlige overflater.

Resterende ca. 50 % av takkonstruksjonen har synlig sperrekonstruksjon uten himling/isolasjon.

For den delen av takkonstruksjonen som er kledt igjen, er det ikke registrert synlige avvik på tilgjengelige overflater. Det har imidlertid ikke vært mulig å kontrollere bakenforliggende konstruksjoner, isolasjon eller eventuelle fuktsikringstiltak. Skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.

For delen med synlig sperrekonstruksjon ble det ikke registrert synlige tegn til råte, sopp, fuktskader eller deformasjoner. Konstruksjonen fremstår rett og stabil ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak:

Konsekvens

Manglende innsyn i den kledte delen av takkonstruksjonen medfører usikkerhet rundt

tilstanden på bakenforliggende konstruksjoner. Eventuelle skjulte fukt- eller råteskader kan forekomme uten at dette lar seg avdekke ved visuell overflatekontroll. Dette kan gi økt risiko for fremtidige skader og kostnader dersom forholdene utvikler seg negativt.

Tiltak

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige basert på tilgjengelig kontroll. Det anbefales:

Å følge med på eventuelle symptomer som misfarging, lukt eller deformasjoner i overflater.

Nærmere undersøkelser ved ombygging, rehabilitering eller ved mistanke om fuktproblematikk, eventuelt ved åpning av konstruksjonen.

Jevnlig ettersyn av taktekking og beslag for å redusere risiko for fuktinntrengning.

Tilstandsgrad:

TG 2 (avvik grunnet begrenset inspeksjonsmulighet).

Vinduer fra byggeår

Det er påvist andre avvik:. Det ble registrert synlig slitasje på utvendige bunnkarmer, herunder værslitasje og begynnende nedbrytning av overflate. Innvendig er det påvist kondensmerker på enkelte vinduer, noe som indikerer redusert isolerende evne og/eller utilstrekkelig ventilasjon.

Enkelte vinduer montert i grunnmur mangler tilfredsstillende tetting langs sider. Dette kan medføre luftlekkasjer og økt risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

Vinduene har nådd eller passert forventet teknisk levetid for tilsvarende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens

Slitasje i bunnkarmer kan over tid føre til videre nedbrytning av treverk og økt risiko for råteskader dersom vedlikehold uteblir. Kondensproblematikk kan gi økt fuktbelastning på innvendige overflater og bidra til redusert bocomfort. Manglende tetting rundt vinduer i grunnmur kan føre til trekk, varmetap og mulig fuktskade i tilgrensende konstruksjoner.

Tiltak

Det anbefales:

Utbedring av utvendige bunnkarmer, herunder overflatebehandling og eventuelt utskifting av skadet treverk.

Kontroll og forbedring av tetting rundt vinduer montert i grunnmur, inkludert fuging og korrekt avslutning mot mur.

Vurdering av utskifting av vinduer grunnet alder, slitasje og redusert energieffektivitet.

Tiltak for å redusere kondens, herunder bedre ventilasjon og eventuelt bruk av ventiler.

Tilstandsgrad:

TG 2 (vesentlige avvik).

Dører

Det er påvist andre avvik:. Dørene er hovedsakelig fra 1989 og fremstår med konstruksjon og utførelse typisk for byggeåret.

Dørene bærer preg av alder og normal bruksslitasje. Det er registrert slitasje i overflater, pakninger og beslag. Kjellerdør med katteluke har redusert tetthet sammenlignet med moderne løsninger, og katteluken representerer et svakt punkt med hensyn til lufttetthet, varmeisolasjon og fuktsikring.

Basert på alder vurderes dørene å ha nådd eller passert forventet teknisk levetid. Det kan ikke utelukkes redusert isolerende evne og luftlekkasjer.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens

Alder og slitasje kan medføre trekk, varmetap og redusert bokomfort. Katteluken i kjellerdøren kan føre til økt varmetap og risiko for fuktinntrengning, spesielt ved værpåvirkning. Over tid kan dette gi økte energikostnader og behov for utskifting.

Tiltak

Det anbefales:

Kontroll og eventuell utskifting av pakninger og justering av beslag for å bedre tetthet og funksjon.

Vurdering av utskifting av dører grunnet alder, slitasje og lavere energieffektivitet sammenlignet med dagens krav.

Spesielt bør kjellerdør med katteluke vurderes oppgradert eller erstattet dersom økt tetthet og energieffektivitet ønskes.

Tilstandsgrad:

TG 2 (avvik grunnet alders slitasje).

Utvendige trapper

Det er påvist andre avvik:. Kjellertrappen mangler håndløper på begge sider. Videre er rekkverket på murvangen utført med lav høyde og tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet. Forholdene vurderes å gi økt risiko for fall og personskade, særlig ved daglig bruk og for barn eller personer med redusert funksjonsevne.

Konsekvens/tiltak:

Konsekvens

Manglende håndløpere og for lavt rekkverk reduserer sikkerheten ved bruk av trappen. Dette kan medføre økt risiko for fallulykker og personskader.

Tiltak

Det anbefales:

Etablering av håndløper på minimum én side av trappen, helst begge sider.
Oppgradering eller forhøyning av rekkverk på murvange til tilfredsstillende høyde i henhold til gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsgrad:

TG 2 (avvik fra dagens krav til personsikkerhet).

Rom Under Terreng

Det er påvist andre avvik: Kjellervegger i betong blokker fra 1989. Det er foretatt fuktmålinger med egnet måleinstrument på tilgjengelige overflater.

Fuktmålinger i kjellerveggene viser måleresultater på ca. 7 %. Dette anses som lavt og er uvanlig for kjellerkonstruksjoner av denne alderen. Resultatet kan indikere tørre konstruksjoner, men kan også påvirkes av målemetode, overflateforhold og begrenset måledybde. Målingene gir derfor kun et øyeblikksbilde av fuktforholdene i overflatesjiktet.

Det kan ikke utelukkes at det forekommer forhøyet fuktinnhold dypere i konstruksjonen eller i tilstøtende masser, som ikke lar seg avdekke ved denne type måling.

Tilstandsgrad:

TG 2 (usikkerhet knyttet til fuktforhold)

Konsekvens

Usikkerhet rundt reelle fuktforhold i kjellervegger kan medføre risiko for skjulte fuktskader, spesielt ved endrede klimatiske forhold eller økt belastning. Eventuelle fremtidige tiltak eller bruksendringer i kjeller kan påvirkes av dette.

Tiltak

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige basert på måleresultatene. Det anbefales likevel:

Videre undersøkelser ved behov, eksempelvis ved inngrep i konstruksjonen eller ved planlagt oppgradering av kjellerrom.

Å være oppmerksom på symptomer som lukt, misfarging eller saltutslag over tid.

Å sikre god ventilasjon i kjellerrom for å redusere risiko for fuktproblematikk.

Tilstandsgrad:

TG 2 (usikkerhet knyttet til fuktforhold).

Krypkjeller

Det er påvist andre avvik:

Boligen har krypkjeller under inngangsparti. Krypkjelleren har begrenset tilkomst, og kun deler av konstruksjonen har vært tilgjengelig for visuell kontroll.

Det er registrert synlige utettheter i konstruksjonen hvor isolasjon er eksponert.

Forholdet indikerer mangelfull lufttetting og kan medføre trekk og varmetap. På grunn av begrenset tilkomst har det ikke vært mulig å foreta full inspeksjon av krypkjelleren, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Det er ikke påvist synlige tegn til fuktskader, råte eller sopp på tilgjengelige flater, men konstruksjonstypen og tilgjengeligheten gir økt risiko for fremtidige fukt- og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak:

Konsekvens

Utettheter med synlig isolasjon kan føre til varmetap, trekk og økt risiko for kondens i konstruksjonen. Over tid kan dette gi fuktskader, redusert isolasjonsevne og dårligere innneklima. Begrenset tilkomst gjør det vanskelig å avdekke eventuelle skjulte skader.

Tiltak

Det anbefales:

Tetting av synlige utettheter og sikring av isolasjon.

Forbedring av lufttetthet mellom krypkjeller og overliggende konstruksjoner.

Nærmere undersøkelser dersom inngrep foretas, eller ved tegn til fuktproblematikk.

Tilstandsgrad:

TG 2 (avvik grunnet utettheter og begrenset inspeksjonsmulighet).

Kjeller - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist andre avvik:

Baderomsgulv er belagt med gulvbelegg og er fra byggeår.

Gulvet har fall mot sluk som vurderes som tilfredsstillende. Det er imidlertid registrert misfarging i gulvbelegget. Misfargingen kan indikere alder, slitasje og mulig fuktpåvirkning over tid. Gulvbelegget er fra byggeår og har dermed nådd eller passert forventet teknisk levetid.

Det er ikke mulig å vurdere tilstanden på eventuelt underliggende tettesjikt og konstruksjoner uten destruktive inngrep. Skjulte fukt- og lekkasjeforhold kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak:

Konsekvens

Misfarging i gulvbelegget kan være et tegn på redusert funksjon og økt risiko for fuktinntrengning. Dersom forholdet forverres, kan dette føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak

Det anbefales:

Jevnlig observasjon av gulvbelegget for ytterligere misfarging, bobling eller lukt.

Vurdering av oppgradering eller totalrenovering av baderomsgulvet grunnet alder og forventet restlevetid, særlig dersom øvrige våtromsoverflater også er fra byggeår.

Kjeller - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik:

Vegger i bad er senere oppgradert og utført med fliser.

Flislagte vegger fremstår som en oppgradering sammenlignet med opprinnelig løsning. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på membranløsning bak flisene, og det har ikke vært mulig å kontrollere utførelsen uten destruktive inngrep. Skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.

Veggløsningen tilfredsstiller ikke dokumenterbare krav til moderne våtromsløsninger, til tross for at det ikke er registrert synlige skader på overflatene ved befarings.

Konsekvens/tiltak:

Konsekvens

Ukjent eller mangelfull membranløsning bak fliser kan medføre fuktinntrengning i veggkonstruksjonen over tid. Dette kan føre til råte, muggvekst og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige basert på visuell kontroll. Det anbefales likevel nærmere undersøkelser ved rehabilitering av badet, eller dersom det oppstår tegn til fuktproblematikk.

Tilstandsgrad:

TG 2 (avvik grunnet usikker membranløsning).

1 Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist andre avvik:

Gulv i dusjsone er belagt med fliser. Under flisene ligger vinylbelegg fra byggeår, som fungerer som membran. Sluk og øvrige gulvkonstruksjoner er av eldre type.

Det er registrert svakt fall mot sluk i dusjsonen. Fallet vurderes å være under dagens anbefalte krav, men det er likevel fall mot sluk. Forholdet kan føre til noe redusert avrenning av vann.

Vinylbelegget som fungerer som membran er fra byggeår og har nådd eller passert forventet teknisk levetid. Det kan ikke verifiseres at belegget er egnet eller korrekt

utført for bruk som membran under fliser. Tilstanden på belegget og tilslutninger mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak:

Konsekvens

Svakt fall og eldre vinylbelegg brukt som membran kan over tid medføre økt fuktbelastning på gulvkonstruksjonen og redusert levetid på våtrommet. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Tiltak

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige.

Det anbefales:

Å være oppmerksom på vannansamling i dusjsonen.

Vurdering av oppgradering av gulvkonstruksjonen ved fremtidig rehabilitering av badet.

1 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist andre avvik:. Sluk og gulvbelegg er fra byggeår.

Tilstand og vurdering:

Gulvbelegg som tettesjikt er fra byggeår og har nådd eller passert forventet teknisk levetid. Det er registrert at klemring i sluk ligger løst, noe som indikerer mangelfull innfesting av gulvbelegget mot sluk. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje og vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.

Tilstanden på tettesjikt og tilslutninger kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep, og skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak:

Konsekvens

Løs klemring i sluk kombinert med gulvbelegg fra byggeår gir høy risiko for lekkasje ved bruk av badet. Dette kan føre til fuktskader i etasjeskiller og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak

Det anbefales utskifting av sluk og gulvbelegg, og etablering av godkjent våtromsløsning i henhold til gjeldende byggtekniske krav. Tiltakene bør sees i sammenheng med helhetlig rehabilitering av badet.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

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

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak:

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

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak:

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

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert synlige sprekker i grunnmur rundt enkelte vinduer. Sprekkene vurderes hovedsakelig som mindre riss og kan være relatert til naturlige bevegelser, setninger eller temperaturpåvirkning over tid. Det er ikke observert tegn til aktiv lekkasje på befaringstidspunktet.

Sprekker i tilknytning til vindusåpninger kan imidlertid utgjøre et svakt punkt med hensyn til fuktinntrengning, spesielt ved nedbør og frostpåvirkning. Det har ikke vært mulig å vurdere forholdene bak murverket.

Konsekvens/tiltak:

Konsekvens

Sprekker i grunnmur kan over tid føre til fuktinntrengning i mur og tilstøtende konstruksjoner, spesielt rundt vinduer hvor tetting allerede kan være svekket. Dette kan gi risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tiltak

Det anbefales:

Jevnlig observasjon av sprekkeene for eventuelle endringer i omfang eller bredde.

Utbedring/tetting av sprekker ved behov, spesielt rundt vindusåpninger.

Kontroll av tetting rundt vinduer i grunnmur for å redusere risiko for vanninntrengning.

Terrengforhold

Det er påvist andre avvik: Terrengtet rundt boligen heller i liten grad fra grunnmur. På flere sider ligger terrenget tilnærmet flatt mot grunnmuren. Dette gir begrenset eller manglende avrenning bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak:

Konsekvens:

Flatt terreng mot grunnmur kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og kjellervegger, samt risiko for vanninntrengning ved nedbør og snøsmelting. Dette kan gi økte vedlikeholdskostnader og skade på konstruksjoner over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere fall på terreng minimum 1:50 de første 3 meterne ut fra grunnmur, der forholdene tillater dette.

Alternative løsninger kan være dreneringsrenner, overflateavrenning eller andre tiltak som sikrer at vann ledes bort fra bygningen.

Videre oppfølging av dreneringssystemet anbefales, da terrengforholdene kan øke belastningen på dette.

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

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

Vinduer med råteskade

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i vindu i loftstue.

I tillegg er vinduets låsefunksjon defekt og lar seg ikke betjene som forutsatt.

Forholdet medfører at vinduet ikke kan lukkes og låses på forskriftsmessig måte.

Vinduet anses å være i dårlig teknisk stand og har overskredet forventet levetid.

Konsekvens/tiltak:

Konsekvens

Råteskade gir redusert styrke og bestandighet i vinduskonstruksjonen og kan medføre videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres. Defekt låsefunksjon medfører redusert sikkerhet, økt risiko for luft- og fuktinntrengning samt redusert komfort.

Tiltak

Det anbefales utskifting av vinduet. Midlertidige reparasjoner vurderes ikke som tilstrekkelig på grunn av råteskade og funksjonssvikt. Utskifting bør utføres i samsvar med gjeldende byggtekniske krav.

Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik:

Vegger i dusjsone er utført med trepanel og veggvinyl.

Trepanel er ikke egnet overflatemateriale i våtsoner som dusj, da materialet ikke er fuktsikkert og ikke tilfredsstiller dagens krav til vanntette løsninger. Videre er det registrert sprekker i høydeskjøt på veggvinyl. Dette indikerer svekket tetthet i overflaten og økt risiko for vanninntrengning bak kledningen.

Det er ikke mulig å kontrollere bakenforliggende konstruksjoner uten destruktive inngrep, og skjulte fukt- og råteskader kan derfor ikke utelukkes. Løsningen vurderes samlet sett å ha høy skade- og lekkasjerisiko.

Konsekvens

Sprekker i høydeskjøt på veggvinyl kombinert med trepanel i dusjsone gir stor sannsynlighet for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Dette kan føre til råte, muggvekst og omfattende følgeskader, samt redusert levetid på våtrommet.

Tiltak

Det anbefales full ombygging av dusjsonen med etablering av godkjent, vanntett våtromsløsning i henhold til gjeldende byggtekniske krav. Overflater, tettesjikt og detaljer bør utføres som en helhetlig løsning.

Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist andre avvik:.

Baderomsgulv er belagt med gulvbelegg fra byggeår. Sluk er av eldre type og fremstår også fra byggeår.

Gulvbelegget er fra byggeår og har nådd eller passert forventet teknisk levetid. Sluket har løs klemring, noe som indikerer mangelfull innfesting av gulvbelegget mot sluk. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje og vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.

Det er ikke mulig å kontrollere tilstanden på tettesjikt og tilslutninger uten destruktive inngrep. Skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak:

Konsekvens

Løs klemring i sluk kombinert med gulvbelegg fra byggeår gir høy sannsynlighet for

lekkasje ved bruk av badet. Dette kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, med påfølgende kostbare utbedringer.

Tiltak

Det anbefales full utskifting av sluk og gulvbelegg, og etablering av godkjent våtromsløsning i henhold til gjeldende byggt tekniske krav. Tiltakene bør sees i sammenheng med en helhetlig rehabilitering av baderommet.

Kjeller - Vaskerom - Generell

Vaskerommet er fra 1989. Gulv er utført med malt overflate. Vegger er kledd med malt trepanel. Sluk er av eldre type og fremstår fra byggeår. Det er ikke etablert membran i gulvkonstruksjonen. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Malt gulv og malt trepanel på vegger er ikke å anse som vanntette løsninger i våtrom. Manglende membran i gulv gir høy risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Det er videre ikke etablert fuktsikring ut mot tilstøtende rom, herunder manglende oppkant, terskel eller annen sikker overgang.

Sluk fra byggeår har begrenset funksjon sammenlignet med dagens krav, og det kan ikke verifiseres korrekt tilknytning mellom gulv og sluk. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak:

Konsekvens

Manglende fuktsikring mot andre rom øker risikoen for at vann kan renne ut av vaskerommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Sammen med manglende membran og eldre sluk gir dette høy sannsynlighet for omfattende følgeskader.

Tiltak

Det anbefales full rehabilitering av vaskerommet med etablering av godkjente våtromsløsninger i henhold til gjeldende byggt tekniske krav. Tiltakene bør inkludere nytt sluk, membran, oppkant/terskel og egnede overflater på gulv og vegger.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Parkering

Garasje. Parkering i gårdsrom.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løsøreliste.

NB:

Alt løsøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løsøreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan avvike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe. 4 peis/ovner. Ellers elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. En slik avtale er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

C

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 990 000

Kommunale avgifter 2025

Kr 20 517

Info kommunale avgifter

Beløpet er fordelt på to terminar. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiing.

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025, totalt kr.20 517,-.

Avgift for 1.termin 2025 på kr.10 386,-.

Avgift for 2.termin 2025 på kr.10 131,-.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær 2024

Kr 1 282 616

Formuesverdi sekundær 2024

Kr 5 130 464

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper det også kostnader til strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 568 i Time kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

06.06.1989 - Dokumentnr: 5185 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1121 Gnr:28 Bnr:33

21.11.1997 - Dokumentnr: 8792 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1121 Gnr:28 Bnr:682

28.11.2005 - Dokumentnr: 182218 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1989 - Dokumentnr: 5205 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:33

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert, 13.11.1989. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

Utvendig:

- Rekkverk på hovedtrapp og kjellertrappvange må monteres.
- Kjellervinduer må tettes/pusses i.
- Grunnmurspapp må koples til.
- Tomta må planeres.

Innvendig:

- Røykvarsler må monteres.
- Brannslukningsutstyr må monteres.
- Kjellerdør og vinduer må fuges.
- Kjelleryttervegger må tilleggsisoleres når rommene tas i bruk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av boligen avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger:

- Innredning i alle rom i kjeller og 2. etasje er utført av tidligere eier etter innflytting, og bruksendring er ikke omsøkt og godkjent av kommunen. I godkjente byggetegninger datert 05.06.1989 fremgår det ikke rominndeling for kjeller og 2. etasje.
- Innredet rom i kjeller som kjellerstue, tilfredstiller ikke alternativ rømningsveier og lysforhold i rom beregnet for varig opphold.
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger for hagestue.

Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg relatert til forannevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnadene forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med følgende planer for området: Reguleringsplan 0483 - Detaljregulering for bustader ved Åslandsbekken, vedtaksdato 24.09.2019.

Kommuneplan - Time kommune - Trygg og framtidsetta for periode 2018 - 2030.

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser til arealdelen. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

151 140 (Omkostninger totalt)

168 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

170 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 141 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 158 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 160 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 151 140

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 7 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no
Tlf: 941 66 646

Oppdragstaker

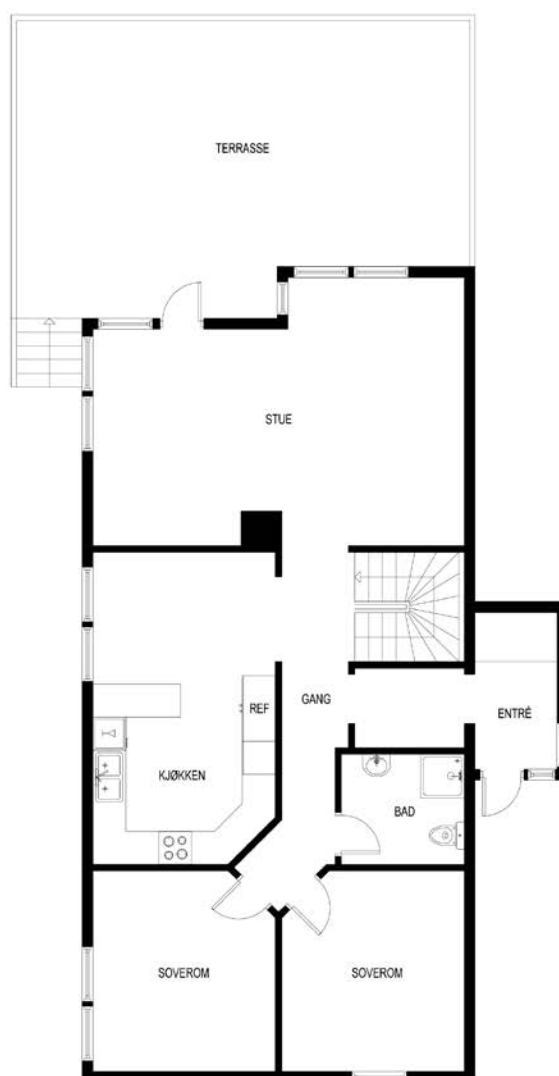
Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

21.01.2026







Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan
forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.















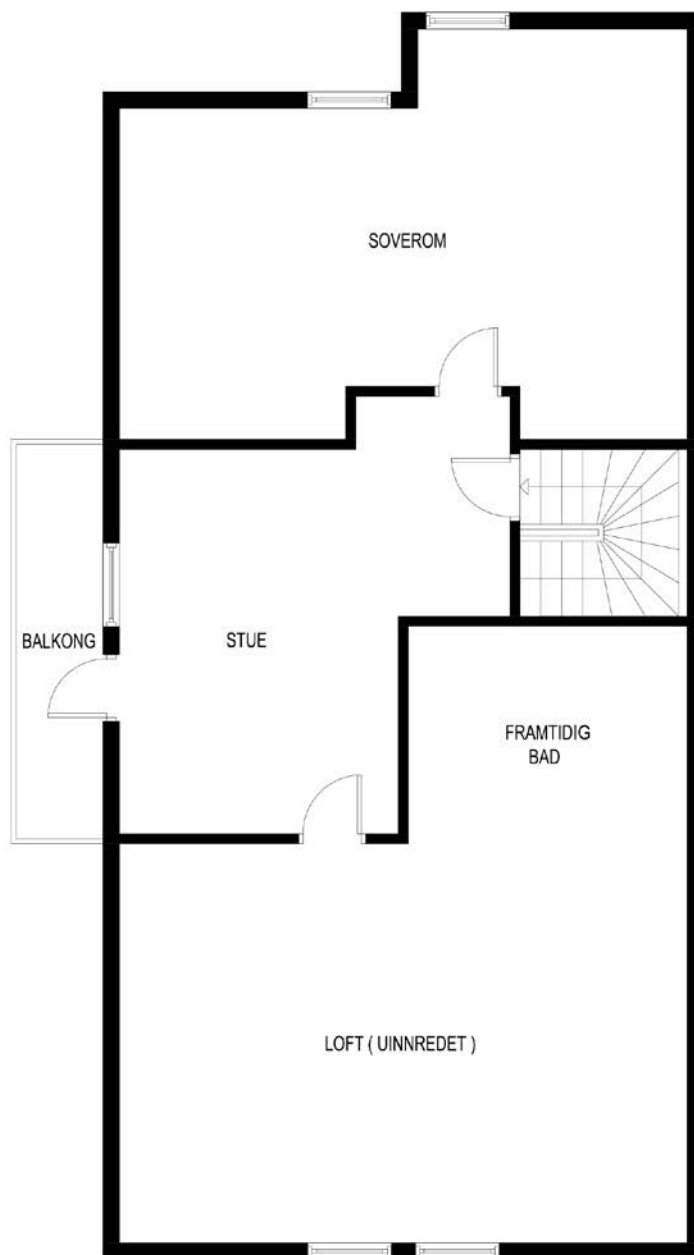












Bruksendring i samtlige rom i underetasje og 2. etasje er utført av tidligere eier etter innflytting, og er ikke omsøkt og godkjent.

Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

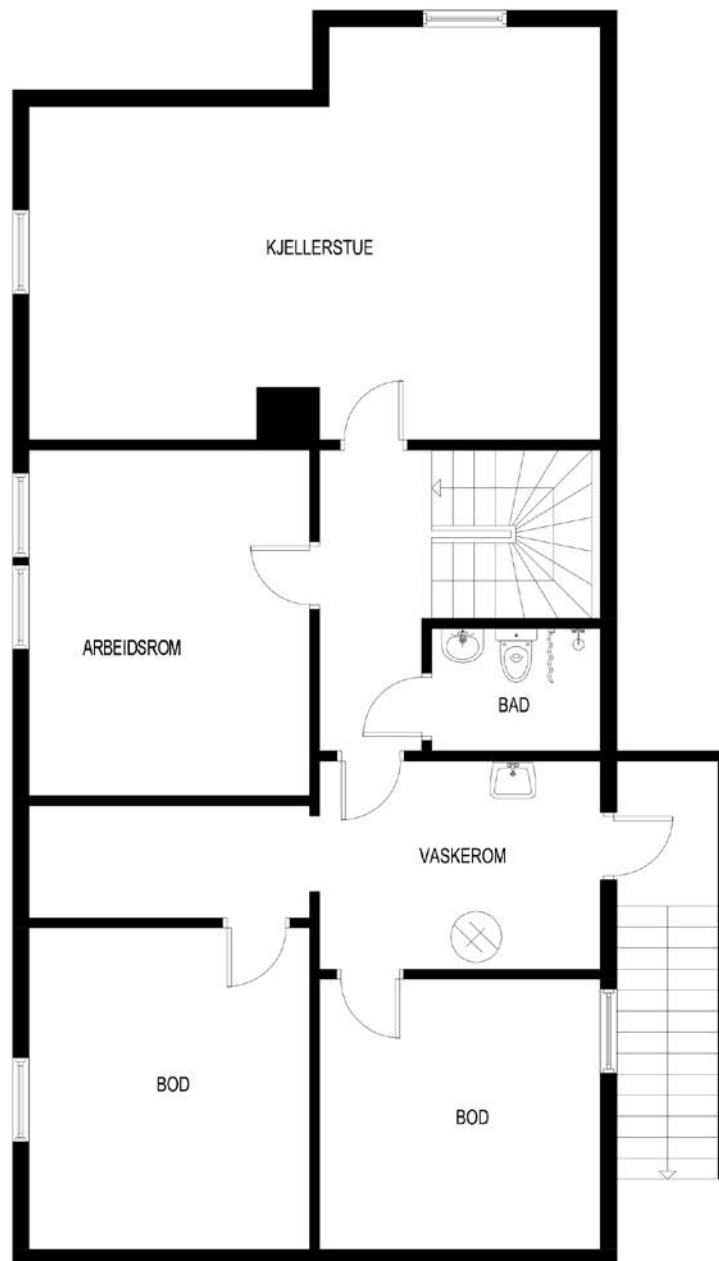
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











Bruksendring i samtlige rom i underetasje og 2. etasje er utført av tidligere eier etter innflytting, og er ikke omsøkt og godkjent.

Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

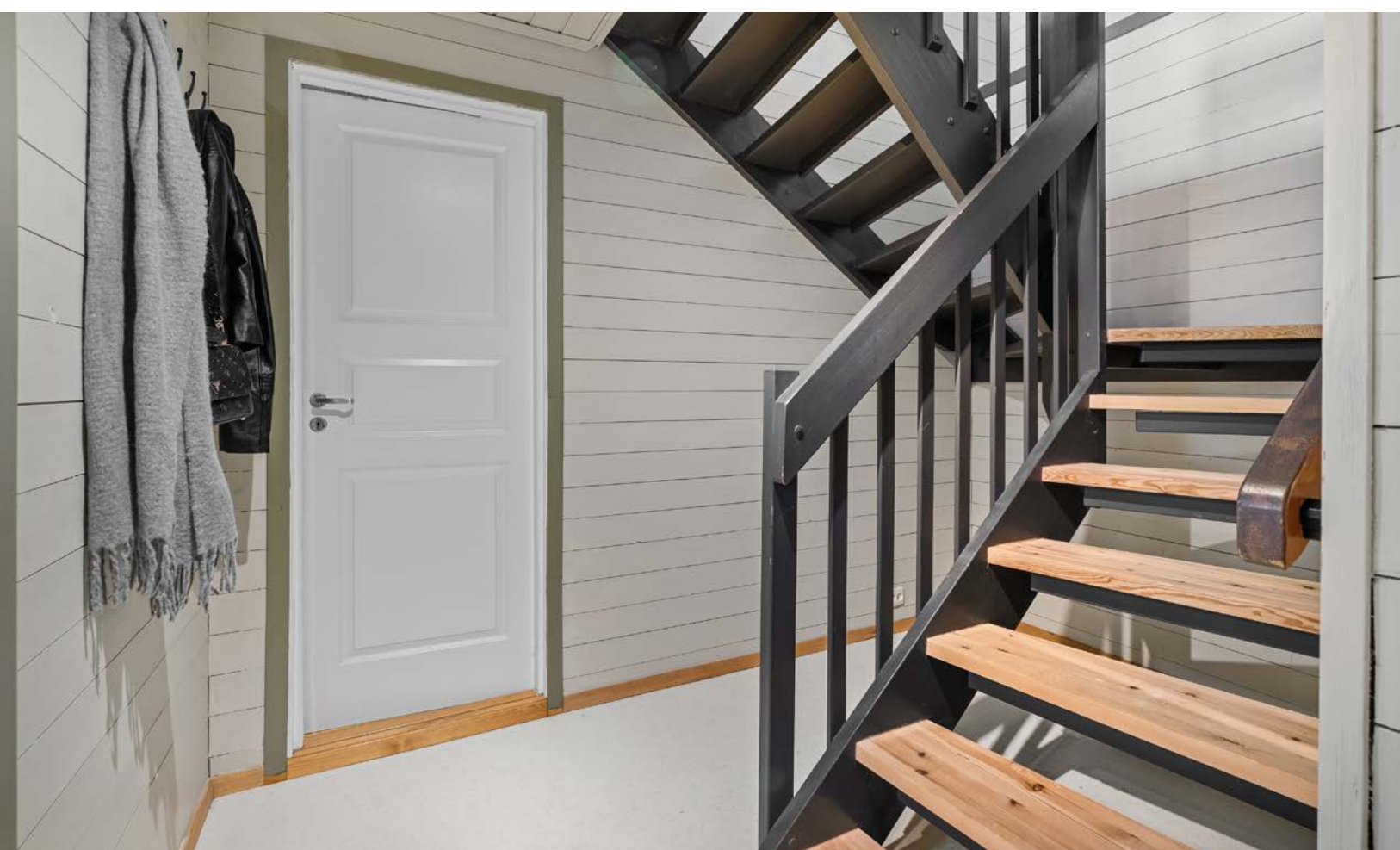
aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.















Nabolagsprofil

Gamle Åslandsvegen 29C - Nabolaget Kvernaland sentrum - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hagestien Linje 22, 53	0 min 0 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	22 min 1.9 km
Stavanger Sola	28 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 25.5 km

Skoler

Frøyland skule (1-7 kl.) 358 elever, 22 klasser	13 min 1.2 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 168 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	8 min 4.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	14 min 8.8 km

«Fredelige naboer og veldig bra turområde i umiddelbar nærhet»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

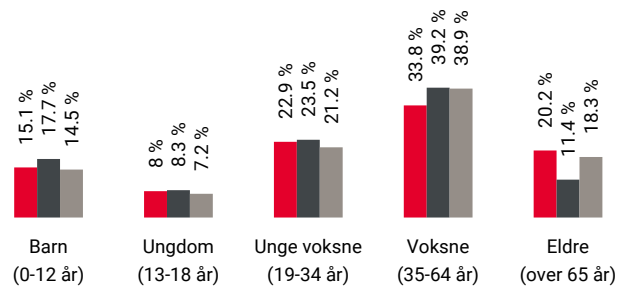
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ådalen barnehage (1-5 år) 63 barn	9 min 0.8 km
Kvernaland barnehage (1-5 år) 106 barn	11 min 0.9 km
Preg barnehager Frøyland (0-5 år) 67 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Kvernaland Post i butikk, PostNord	5 min 0.5 km
Kiwi Kvernaland PostNord	6 min 0.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



Gateparkering

Lett 82/100

Sport

	Kalbergskogen ballbinge	7 min
	Ballspill	0.6 km
	Theodor Dahls veg nærmiljøanlegg	8 min
	Ballspill	0.7 km
	Jæren SportMed	6 min
	NorFit 24/7	11 min

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Europris Øksnevad

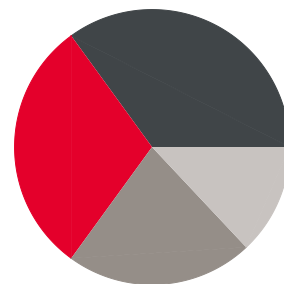
19 min



Apotek 1 Kverneland

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



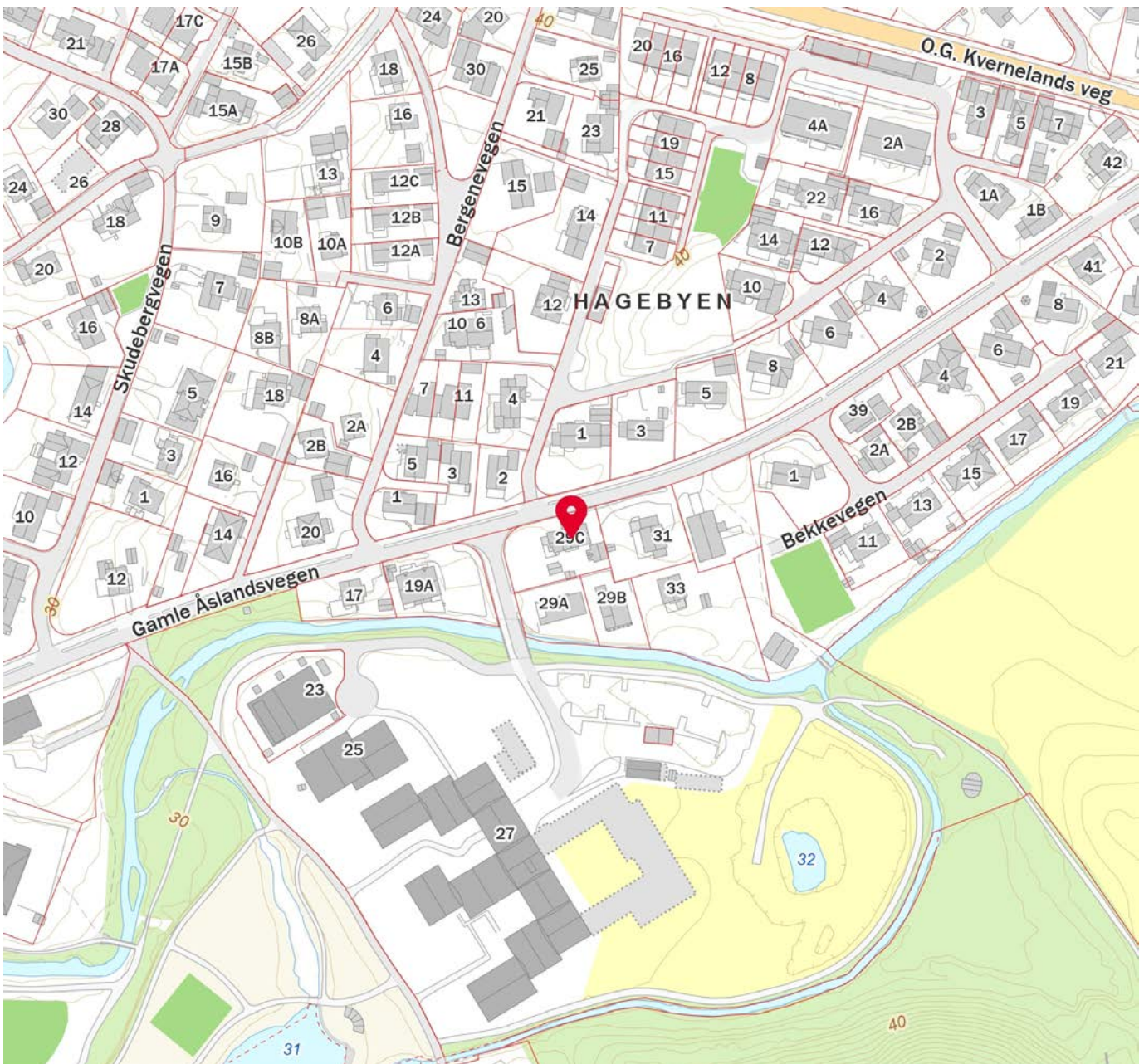
0%

43%

Kverneland sentrum
 Kverneland
 Norge

Sivilstand

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



Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Monica Rasmussen Arnesen

Bjarte Akse Moe

Boligen

Gamle Åslandsvegen 29C
4355 Kvernaland

1121-28/568/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vannlekkasje tak. Forsikringssak

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Polygon

Beskrivelse av arbeidet: Tettet tak, skiftet gulv.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Et vindu i loftstuen er vrideren ødelagt, råte i karm.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Bygget ny utvidet terrasse

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Bryne elektriske

Beskrivelse av arbeidet: La opp ny kurs, elbillader, garasje og varmepumpe

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Orstad elektro

Beskrivelse av arbeidet: La opp strøm til vinterhagen.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tidligere eier har oppført vinterhage og bygget ut vindfang/yttergang.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Har brev fra kommunen

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Vi har bruksrett på vei inn til huset.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Gamle Åslandsvegen 29C , 4355 KVERNALAND



TIME kommune



gnr. 28, bnr. 568

Sum areal alle bygg: BRA: 309 m² BRA-i: 268 m²



Befaringsdato: 08.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 19998-2534

Referansenummer: FB5082

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen



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

Rogaland ByggTakst AS

Rogaland ByggTakst AS tilbyr profesjonell og uavhengig taksering av boliger, med solid fagkompetanse og høy kvalitet i alle ledd. Vår takstmann er autorisasjonsmedlem i NORSK TAKST, og godkjent for utførelse av tilstandsrapporter etter gjeldende forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Med over 35 års erfaring som byggmester, har vår fagperson inngående kunnskap om prosjektering, kalkulasjon, prosjektledelse, kontraktsforståelse, plan- og bygningsloven (PBL), samt kvalitetssikring og HMS-arbeid.

Alle rapporter utarbeides i henhold til NORSK TAKSTs metodikk og standarder, og vi legger stor vekt på presisjon, etterprøvnbarhet og tillitsskapende kommunikasjon.

Hos oss møter du fagfolk som forstår både håndverket og regelverket – og som leverer dokumentasjon du kan stole på.

Rapportansvarlig



Rune Sivertsen

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Eneboligen ble oppført og ferdigstilt i 1989, og er oppført med grunnmur av betong.

Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av trebjelkelag.

Takkonstruksjonen er saltak i tre, tekket med betongtakstein.

Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter.

Registrerte tilstandsanmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger.

Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Rom som er innredet for varig opphold er ikke sjekket mot kommunens arkiv om disse er bygge godkjent ihht.

innredning ved befæringsdato,

herav rom i kjeller som kjellerstue, som ikke tilfredstiller alternativ rømningsveier og lysforhold i rom beregnet for varig opphold.

Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Hagestue

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger for hagestuen.

Det er dermed ikke mulig å verifisere om bygget er oppført i samsvar med tillatelser gitt av bygningsmyndighetene, eller om hagestuen er søknadspliktig og eventuelt godkjent.

Forholdet gjelder byggets formelle/byggesaksmessige status, og ikke nødvendigvis den tekniske utførelsen eller tilstanden.

Konsekvens

Manglende godkjente tegninger kan medføre usikkerhet knyttet til lovlighet og bruk av hagestuen. Ny eier kan bli pålagt å søke om godkjenning, fremlegge dokumentasjon eller eventuelt foreta endringer eller tilbakeføring.

Tiltak

Det anbefales:

Å avklare forholdet med kommunen for å undersøke om hagestuen er omsøkt og godkjent.

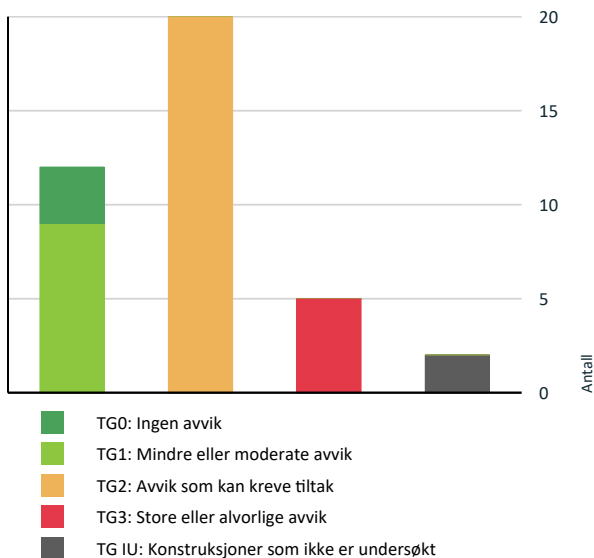
Eventuelt søke om godkjenning/ettergodkjenning dersom dette ikke foreligger.

Garasje

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

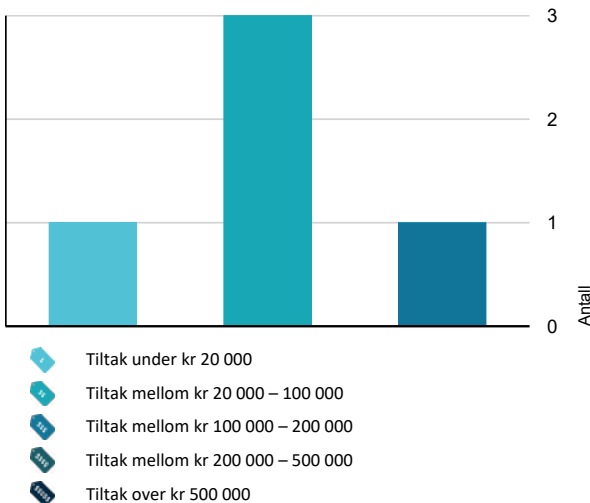
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1989). Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.

Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1987.

Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adgang fra bolig er ikke kontrollert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggs bygg slik som garasjer/hagestue er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og endring av forskrift av 1.1.2026.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer med råteskade

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i vindu i loftstue. I tillegg er vinduets låsefunksjon defekt og lar seg ikke betjene som forutsatt. Forholdet medfører at vinduet ikke kan lukkes og låses på forskriftsmessig måte. Vinduet anses å være i dårlig teknisk stand og har overskredet forventet levetid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vegger i dusjsone er utført med trepanel og veggvinyl.

Trepanel er ikke egnet overflatemateriale i våtsoner som dusj, da materialet ikke er fuktsikkert og ikke tilfredsstillende dagens krav til vannrette løsninger. Videre er det registrert sprekker i høydeskjøt på veggvinyl. Dette indikerer svekket tetthet i overflaten og økt risiko for vanninntrengning bak kledningen. Det er ikke mulig å kontrollere bakenforliggende konstruksjoner uten destruktive inngrep, og skjulte fukt- og råteskader kan derfor ikke utelukkes. Løsningen vurderes samlet sett å ha høy skade- og lekkasjerisiko.

Konsekvens

Sprekker i høydeskjøt på veggvinyl kombinert med trepanel i dusjsone gir stor sannsynlighet for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Dette kan føre til råte, muggvekst og omfattende følgeskader, samt redusert levetid på våtrommet.

Tiltak

Det anbefales full ombygging av dusjsonen med etablering av godkjent, vannrett våtromsløsning i henhold til gjeldende byggetekniske krav. Overflater, tettesjikt og detaljer bør utføres som en helhetlig løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Baderomsgulv er belagt med gulvbelegg fra byggeår. Sluk er av eldre type og fremstår også fra byggeår.

Gulvbelegget er fra byggeår og har nådd eller passert forventet teknisk levetid. Sluket har løs klemring, noe som indikerer mangelfull innfesting av gulvbelegget mot sluk. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje og vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.

Det er ikke mulig å kontrollere tilstanden på tettesjikt og tilslutninger uten destruktive inngrep. Skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Malt gulv og malt trepanel på vegger er ikke å anse som vannrette løsninger i våtrom. Manglende membran i gulv gir høy risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Det er videre ikke etablert fuktsikring ut mot tilstøtende rom, herunder manglende oppkant, terskel eller annen sikker overgang.

Sluk fra byggeår har begrenset funksjon sammenlignet med dagens krav, og det kan ikke verifiseres korrekt tilknytning mellom gulv og sluk. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



! Utvendig > Terasse

[Gå til side](#)

Balkonger/terasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



! Utvendig > Balkong 2 etg.

[Gå til side](#)

Balkonger/terasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.



! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon. Ca. 50 % av takkonstruksjonen er kledt igjen og fremstår som lukket konstruksjon fra byggeår. Denne delen var ikke tilgjengelig for inspeksjon av bakenforliggende konstruksjoner, og vurderingen er basert på synlige overflater. Resterende ca. 50 % av takkonstruksjonen har synlig sperrekonstruksjon uten himling/isolasjon.

For den delen av takkonstruksjonen som er kledt igjen, er det ikke registrert synlige avvik på tilgjengelige overflater. Det har imidlertid ikke vært mulig å kontrollere bakenforliggende konstruksjoner, isolasjon eller eventuelle fuktsikringstiltak. Skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes. For delen med synlig sperrekonstruksjon ble det ikke registrert synlige tegn til råte, sopp, fuktskader eller deformasjoner. Konstruksjonen fremstår rett og stabil ved visuell kontroll.

! Utvendig > Vinduer fra byggeår

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert synlig slitasje på utvendige bunnkarmer, herunder værslitasje og begynnende nedbrytning av overflate. Innvendig er det påvist kondensmerker på enkelte vinduer, noe som indikerer redusert isolerende evne og/eller utilstrekkelig ventilasjon.

Enkelte vinduer montert i grunnmur mangler tilfredsstillende tetting langs sider. Dette kan medføre luftlekkasjer og økt risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

Vinduene har nådd eller passert forventet teknisk levetid for tilsvarende konstruksjoner.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dørene er hovedsakelig fra 1989 og fremstår med konstruksjon og utførelse typisk for byggeåret.

Dørene bærer preg av alder og normal bruksslitasje. Det er registrert slitasje i overflater, pakninger og beslag. Kjellerdør med katteluke har redusert tetthet sammenlignet med moderne løsninger, og katteluken representerer et svakt punkt med hensyn til lufttetthet, varmeisolasjon og fuktsikring. Basert på alder vurderes dørene å ha nådd eller passert forventet teknisk levetid. Det kan ikke utelukkes redusert isolerende evne og luftlekkasjer.

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Kjellertrappen mangler håndløper på begge sider. Videre er rekkverket på murvangen utført med lav høyde og tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet. Forholdene vurderes å gi økt risiko for fall og personskade, særlig ved daglig bruk og for barn eller personer med redusert funksjonsevne.

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Kjellervegger i betong blokker fra 1989. Det er foretatt fuktmålinger med egnet måleinstrument på tilgjengelige overflater.

Fuktmålinger i kjellerveggene viser måleresultater på ca. 7 %. Dette anses som lavt og er uvanlig for kjellerkonstruksjoner av denne alderen. Resultatet kan indikere tørre konstruksjoner, men kan også påvirkes av målemetode, overflateforhold og begrenset måledybde. Målingene gir derfor kun et øyeblikksbilde av fuktforholdene i overflatesjiktet. Det kan ikke utelukkes at det forekommer forhøyet fuktinnhold dypere i konstruksjonen eller i tilstøtende masser, som ikke lar seg avdekke ved denne type måling.

Tilstandsgrad:
TG 2 (usikkerhet knyttet til fuktforhold)

Konsekvens

Usikkerhet rundt reelle fuktforhold i kjellervegger kan medføre risiko for skjulte fuktskader, spesielt ved endrede klimatiske forhold eller økt belastning. Eventuelle fremtidige tiltak eller bruksendringer i kjeller kan påvirkes av dette.

Tiltak

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige basert på måleresultatene. Det anbefales likevel:

Videre undersøkelser ved behov, eksempelvis ved inngrep i konstruksjonen eller ved planlagt oppgradering av kjellerrom.

Å være oppmerksom på symptomer som lukt, misfarging eller saltutslag over tid.

Å sikre god ventilasjon i kjellerrom for å redusere risiko for fuktproblematikk.

! Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Boligen har krypkjeller under inngangsparti. Krypkjelleren har begrenset tilkomst, og kun deler av konstruksjonen har vært tilgjengelig for visuell kontroll.

Det er registrert synlige utettheter i konstruksjonen hvor isolasjon er eksponert. Forholdet indikerer mangelfull lufttetting og kan medføre trekk og varmetap. På grunn av begrenset tilkomst har det ikke vært mulig å foreta full inspeksjon av krypkjelleren, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes. Det er ikke påvist synlige tegn til fuktskader, råte eller sopp på tilgjengelige flater, men konstruksjonstypen og tilgjengeligheten gir økt risiko for fremtidige fukt- og kondensproblemer.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert synlige sprekker i grunnmur rundt enkelte vinduer. Sprekkene vurderes hovedsakelig som mindre riss og kan være relatert til naturlige bevegelser, setninger eller temperaturpåvirkning over tid. Det er ikke observert tegn til aktiv lekkasje på befaringstidspunktet. Sprekker i tilknytning til vindusåpninger kan imidlertid utgjøre et svakt punkt med hensyn til fuktinntrengning, spesielt ved nedbør og frostpåvirkning. Det har ikke vært mulig å vurdere forholdene bak murverket.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Terreng rundt boligen heller i liten grad fra grunnmur. På flere sider ligger terrenget tilnærmet flatt mot grunnmuren. Dette gir begrenset eller manglende avrenning bort fra bygningen.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Baderomsgulv er belagt med gulvbelegg og er fra byggeår.

Gulvet har fall mot sluk som vurderes som tilfredsstillende. Det er imidlertid registrert misfarging i gulvbelegget. Misfargingen kan indikere alder, slitasje og mulig fuktpåvirkning over tid. Gulvbelegget er fra byggeår og har dermed nådd eller passert forventet teknisk levetid. Det er ikke mulig å vurdere tilstanden på eventuelt underliggende tettesjikt og konstruksjoner uten destruktive inngrep. Skjulte fukt- og lekkasjeforhold kan derfor ikke utelukkes.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
vegger i bad er senere oppgradert og utført med fliser.

Flislagte vegger fremstår som en oppgradering sammenlignet med opprinnelig løsning. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på membranløsning bak flisene, og det har ikke vært mulig å kontrollere utførelsen uten destruktive inngrep. Skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes. Veggløsningen tilfredsstiller ikke dokumenterbare krav til moderne våtromsløsninger, til tross for at det ikke er registrert synlige skader på overflatene ved befaring.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Gulv i dusjsone er belagt med fliser. Under flisene ligger vinylbelegg fra byggeår, som fungerer som membran. Sluk og øvrige gulvkonstruksjoner er av eldre type.

Det er registrert svakt fall mot sluk i dusjsonen. Fallet vurderes å være under dagens anbefalte krav, men det er likevel fall mot sluk. Forholdet kan føre til noe redusert avrenning av vann.

Vinylbelegget som fungerer som membran er fra byggeår og har nådd eller passert forventet teknisk levetid. Det kan ikke verifiseres at belegget er egnet eller korrekt utført for bruk som membran under fliser. Tilstanden på belegget og tilslutninger mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sluk og gulvbelegg er fra byggeår.

Tilstand og vurdering:

Gulvbelegg som tettesjikt er fra byggeår og har nådd eller passert forventet teknisk levetid. Det er registrert at klemring i sluk ligger løst, noe som indikerer mangelfull innfesting av gulvbelegget mot sluk. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje og vanninntrengning i underliggende konstruksjoner. Tilstanden på tettesjikt og tilslutninger kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep, og skjulte fukskader kan derfor ikke utelukkes.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er avvik i rømningsveier.

[Gå til side](#)



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



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er av pvc.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende snøfanger på tak

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er i tre over grunnmur og utvendig kledd med liggende bordkledning.

Yttervegger skal etter alder og byggemåte være isolert. Kvalitet og tykkelse på eventuell isolasjon er ukjent og kan bare avdekkes ved evt. inngrep.

Tilstand på utvendig fasader oppfattes som god, det må allikevel påregnes jevnlig vedlikehold for og opprettholde lang levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.



Symptomer på råteskader over vinduer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Saltak, hvor hele konstruksjonen er laget som en sperrekonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon.

Ca. 50 % av takkonstruksjonen er kledd igjen og fremstår som lukket konstruksjon fra byggeår.

Denne delen var ikke tilgjengelig for inspeksjon av bakenforliggende konstruksjoner, og vurderingen er basert på synlige overflater.

Resterende ca. 50 % av takkonstruksjonen har synlig sperrekonstruksjon uten himling/isolasjon.

For den delen av takkonstruksjonen som er kledd igjen, er det ikke registrert synlige avvik på tilgjengelige overflater. Det har imidlertid ikke vært mulig å kontrollere bakenforliggende konstruksjoner, isolasjon eller eventuelle fuktsikringstiltak. Skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.

For delen med synlig sperrekonstruksjon ble det ikke registrert synlige tegn til råte, sopp, fuktskader eller deformasjoner. Konstruksjonen fremstår rett og stabil ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Manglende innsyn i den kledte delen av takkonstruksjonen medfører usikkerhet rundt tilstanden på bakenforliggende konstruksjoner. Eventuelle skjulte fukt- eller råteskader kan forekomme uten at dette lar seg avdekke ved visuell overflatekontroll. Dette kan gi økt risiko for fremtidige skader og kostnader dersom forholdene utvikler seg negativt.

Tiltak

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige basert på tilgjengelig kontroll. Det anbefales:

Å følge med på eventuelle symptomer som misfarging, lukt eller deformasjoner i overflater.

Nærmere undersøkelser ved ombygging, rehabilitering eller ved mistanke om fuktproblematikk, eventuelt ved åpning av konstruksjonen.

Jevnlig ettersyn av takteking og beslag for å redusere risiko for fuktinntrengning.

Tilstandsgrad:

TG 2 (avvik grunnet begrenset inspeksjonsmulighet)



Innredet loft.

TG 3 Vinduer med råteskade

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i vindu i loftstue.

I tillegg er vinduets låsefunksjon defekt og lar seg ikke betjene som forutsatt.

Forholdet medfører at vinduet ikke kan lukkes og låses på forskriftsmessig måte.

Vinduet anses å være i dårlig teknisk stand og har overskredet forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Råteskade gir redusert styrke og bestandighet i vinduskonstruksjonen og kan medføre videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres. Defekt låsefunksjon medfører redusert sikkerhet, økt risiko for luft- og fuktinntrengning samt redusert komfort.

Tiltak

Det anbefales utskifting av vinduet. Midlertidige reparasjoner vurderes ikke som tilstrekkelig på grunn av råteskade og funksjonssvikt. Utskifting bør utføres i samsvar med gjeldende byggtakstekniske krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskade i vindu



Defekt låsefunksjon i vindi 2 etg.

TG 2 Vinduer fra byggeår

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det ble registrert synlig slitasje på utvendige bunnkarmer, herunder værslitasje og begynnende nedbrytning av overflate. Innvendig er det påvist kondensmerker på enkelte vinduer, noe som indikerer redusert isolerende evne og/eller utilstrekkelig ventilasjon. Enkelte vinduer montert i grunnmur mangler tilfredsstillende tetting langs sider. Dette kan medføre luftlekkasjer og økt risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

Vinduene har nådd eller passert forventet teknisk levetid for tilsvarende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens

Slitasje i bunnkarmer kan over tid føre til videre nedbrytning av treverk og økt risiko for råteskader dersom vedlikehold uteblir. Kondensproblematikk kan gi økt fuktbelastning på innvendige overflater og bidra til redusert bokomfort. Manglende tetting rundt vinduer i grunnmur kan føre til trekk, varmetap og mulig fuktskade i tilgrensende konstruksjoner.

Tiltak

Det anbefales:

Utbedring av utvendige bunnkarmer, herunder overflatebehandling og eventuelt utskifting av skadet treverk.

Kontroll og forbedring av tetting rundt vinduer montert i grunnmur, inkludert fuging og korrekt avslutning mot mur.

Vurdering av utskifting av vinduer grunnet alder, slitasje og redusert energieffektivitet.

Tiltak for å redusere kondens, herunder bedre ventilasjon og eventuelt bruk av ventiler.

Tilstandsgrad:

TG 2 (vesentlige avvik)



Slitasje i vinduer.



Tetting rundt vinduer mangler

TG 2 Dører

Boligen har ytterdører, balkongdører og én kjellerdør med katteluke

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørene er hovedsakelig fra 1989 og fremstår med konstruksjon og utførelse typisk for byggeåret.

Dørene bærer preg av alder og normal bruksslitasje. Det er registrert slitasje i overflater, pakninger og beslag. Kjellerdør med katteluke har redusert tetthet sammenlignet med moderne løsninger, og katteluken representerer et svakt punkt med hensyn til lufttetthet, varmeisolasjon og fuktsikring.

Basert på alder vurderes dørene å ha nådd eller passert forventet teknisk levetid. Det kan ikke utelukkes redusert isolerende evne og luftlekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens

Alder og slitasje kan medføre trekk, varmetap og redusert bokomfort. Katteluken i kjellerdøren kan føre til økt varmetap og risiko for fuktinntrengning, spesielt ved værpåvirkning. Over tid kan dette gi økte energikostnader og behov for utskifting.

Tiltak

Det anbefales:

Kontroll og eventuell utskifting av pakninger og justering av beslag for å bedre tetthet og funksjon.

Vurdering av utskifting av dører grunnet alder, slitasje og lavere energieffektivitet sammenlignet med dagens krav.

Spesielt bør kjellerdør med katteluke vurderes oppgradert eller erstattet dersom økt tetthet og energieffektivitet ønskes.

Tilstandsgrad:

TG 2 (avvik grunnet alders slitasje)

TG 1U Terrasse

Terrasse i tre, med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 1U Balkong 2 etg.

Balkong i tre, med utgang fra loftstue.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Kjellertrapp i stedstøpt betong med vange (betong vegg langs trapp) av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjellertrappen mangler håndløper på begge sider. Videre er rekkverket på murvengen utført med lav høyde og tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet. Forholdene vurderes å gi økt risiko for fall og personskade, særlig ved daglig bruk og for barn eller personer med redusert funksjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Manglende håndløpere og for lavt rekkverk reduserer sikkerheten ved bruk av trappen. Dette kan medføre økt risiko for fallulykker og personskader.

Tiltak

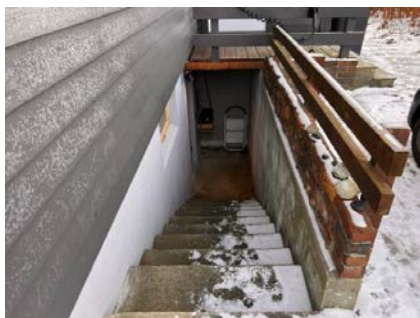
Det anbefales:

Etablering av håndløper på minimum én side av trappen, helst begge sider.

Oppgradering eller forhøyning av rekkverk på murvange til tilfredsstillende høyde i henhold til gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsgrad:

TG 2 (avvik fra dagens krav til personsikkerhet)



Håndløper mangler på begge sider i kjellertrapp

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskille

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller er innredet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng. Kontrollert langs yttervegger i disponible rom på befaringen uten synlige tegn til fukt.

Det orienteres at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Vanligste årsaker til problemstillinger er alders svekkelser på drenering og grunnmurens fuktsikring.

Når det gjelder hulltaking jf § 2-15 og måling i vegg mot grunnmur som befinner seg under terreng, tillegges følgende verdier.

Verdier mellom 7 - 12 vekt% = Tørt TG 0

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjellervegger i betong blokker fra 1989. Det er foretatt fuktmålinger med egnet måleinstrument på tilgjengelige overflater.

Fuktmålinger i kjellerveggene viser måleresultater på ca. 7 %. Dette anses som lavt og er uvanlig for kjellerkonstruksjoner av denne alderen. Resultatet kan indikere tørre konstruksjoner, men kan også påvirkes av målemetode, overflateforhold og begrenset måledybde. Målingene gir derfor kun et øyeblikksbilde av fuktforholdene i overflatesjiktet. Det kan ikke utelukkes at det forekommer forhøyet fuktinnhold dypere i konstruksjonen eller i tilstøtende masser, som ikke lar seg avdekke ved denne type måling.

Tilstandsgrad:

TG 2 (usikkerhet knyttet til fuktforhold)

Konsekvens

Usikkerhet rundt reelle fuktforhold i kjellervegger kan medføre risiko for skjulte fuktskader, spesielt ved endrede klimatiske forhold eller økt belastning. Eventuelle fremtidige tiltak eller bruksendringer i kjeller kan påvirkes av dette.

Tiltak

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige basert på måleresultatene. Det anbefales likevel:

Videre undersøkelser ved behov, eksempelvis ved inngrep i konstruksjonen eller ved planlagt oppgradering av kjellerrom.

Å være oppmerksom på symptomer som lukt, misfarging eller saltutslag over tid.

Å sikre god ventilasjon i kjellerrom for å redusere risiko for fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens

Usikkerhet rundt reelle fuktforhold i kjellervegger kan medføre risiko for skjulte fuktskader, spesielt ved endrede klimatiske forhold eller økt belastning. Eventuelle fremtidige tiltak eller bruksendringer i kjeller kan påvirkes av dette.

Tiltak

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige basert på måleresultatene. Det anbefales likevel:

Videre undersøkelser ved behov, eksempelvis ved inngrep i konstruksjonen eller ved planlagt oppgradering av kjellerrom.

Å være oppmerksom på symptomer som lukt, misfarging eller saltutslag over tid.

Å sikre god ventilasjon i kjellerrom for å redusere risiko for fuktproblematikk.

Tilstandsgrad:

TG 2 (usikkerhet knyttet til fuktforhold)



Fuktmåling i påføret betongvegg mot terreng

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har krypkjeller under inngangsparti. Kryp kjelleren har begrenset tilkomst, og kun deler av konstruksjonen har vært tilgjengelig for visuell kontroll.

Det er registrert synlige utettheter i konstruksjonen hvor isolasjon er eksponert. Forholdet indikerer mangelfull lufttetting og kan medføre trekk og varmetap. På grunn av begrenset tilkomst har det ikke vært mulig å foreta full inspeksjon av krypkjelleren, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Det er ikke påvist synlige tegn til fuktskader, råte eller sopp på tilgjengelige flater, men konstruksjonstypen og tilgjengeligheten gir økt risiko for fremtidige fukt- og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Utettheter med synlig isolasjon kan føre til varmetap, trekk og økt risiko for kondens i konstruksjonen. Over tid kan dette gi fuktskader, redusert isolasjonsevne og dårligere innneklima. Begrenset tilkomst gjør det vanskelig å avdekke eventuelle skjulte skader.

Tiltak

Det anbefales:

Tetting av synlige utettheter og sikring av isolasjon.

Forbedring av lufttetthet mellom krypkjeller og overliggende konstruksjoner.

Nærmere undersøkelser dersom inngrep foretas, eller ved tegn til fuktproblematikk.

Tilstandsgrad:

TG 2 (avvik grunnnet utettheter og begrenset inspeksjonsmulighet)



Krypkjeller

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1987.
Dokumentasjon: Ingen

Bad med vinylbelegg på gulv og vegger i dusjsone, delvis med trepanel, øvrige vegger har trepanel.
Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.
Avtrekk er naturlig.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Vinylbelegg er tilsluttet sluk og klemring ligger løst i sluk.
Lokalt fall i dusjsone.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

KJELLER > BAD

! TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har vinylbelegg/trepanel og taket har malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vegger i dusjsone er utført med trepanel og veggvinyl.

Trepanel er ikke egnet overflatemateriale i våtsoner som dusj, da materialet ikke er fuktsikkert og ikke tilfredsstiller dagens krav til vanntette løsninger. Videre er det registrert sprekker i høydeskjøt på veggvinyl. Dette indikerer svekket tetthet i overflaten og økt risiko for vanninntrengning bak kledningen.
Det er ikke mulig å kontrollere bakenforliggende konstruksjoner uten destruktive inngrep, og skjulte fukt- og råteskader kan derfor ikke utelukkes. Løsningen vurderes samlet sett å ha høy skade- og lekkasjerisiko.

Konsekvens

Sprekker i høydeskjøt på veggvinyl kombinert med trepanel i dusjsone gir stor sannsynlighet for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Dette kan føre til råte, muggvekst og omfattende følgeskader, samt redusert levetid på våtrommet.

Tiltak

Det anbefales full ombygging av dusjsonen med etablering av godkjent, vanntett våtromsløsning i henhold til gjeldende byggt tekniske krav.
Overflater, tettesjikt og detaljer bør utføres som en helhetlig løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Sprekker i høydeskjøt på veggvinyl kombinert med trepanel i dusjsone gir stor sannsynlighet for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Dette kan føre til råte, muggvekst og omfattende følgeskader, samt redusert levetid på våtrommet.

Tiltak

Det anbefales full ombygging av dusjsonen med etablering av godkjent, vanntett våtromsløsning i henhold til gjeldende byggt tekniske krav.
Overflater, tettesjikt og detaljer bør utføres som en helhetlig løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trepanel i våtsone

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Baderomsgulv er belagt med gulvbelegg og er fra byggeår.

Gulvet har fall mot sluk som vurderes som tilfredsstillende. Det er imidlertid registrert misfarging i gulvbelegget. Misfargingen kan indikere alder, slitasje og mulig fuktpåvirkning over tid. Gulvbelegget er fra byggeår og har dermed nådd eller passert forventet teknisk levetid. Det er ikke mulig å vurdere tilstanden på eventuelt underliggende tettesjikt og konstruksjoner uten destruktive inngrep. Skjulte fukt- og lekkasjeforhold kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Misfarging i gulvbelegget kan være et tegn på redusert funksjon og økt risiko for fuktinntrengning. Dersom forholdet forverres, kan dette føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak

Det anbefales:

Jevnlig observasjon av gulvbelegget for ytterligere misfarging, bobling eller lukt.

Vurdering av oppgradering eller totalrenovering av baderomsgulvet grunnet alder og forventet restlevetid, særlig dersom øvrige våtromsoverflater også er fra byggeår.

KJELLER > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Baderomsgulv er belagt med gulvbelegg fra byggeår. Sluk er av eldre type og fremstår også fra byggeår.

Gulvbelegget er fra byggeår og har nådd eller passert forventet teknisk levetid. Sluket har løs klemring, noe som indikerer mangelfull innfesting av gulvbelegget mot sluk. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje og vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.

Det er ikke mulig å kontrollere tilstanden på tettesjikt og tilslutninger uten destruktive inngrep. Skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Løs klemring i sluk kombinert med gulvbelegg fra byggeår gir høy sannsynlighet for lekkasje ved bruk av badet. Dette kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, med påfølgende kostbare utbedringer.

Tiltak

Det anbefales full utskifting av sluk og gulvbelegg, og etablering av godkjent våtromsløsning i henhold til gjeldende byggt tekniske krav. Tiltakene bør sees i sammenheng med en helhetlig rehabilitering av baderommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk

KJELLER > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone

KJELLER > VASKEROM

1 TG 3 Generell

Vaskerommet er fra 1989. Gulv er utført med malt overflate. Vegger er kledd med malt trepanel. Sluk er av eldre type og fremstår fra byggeår. Det er ikke etablert membran i gulvkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Malt gulv og malt trepanel på vegger er ikke å anse som vanntette løsninger i våtrom. Manglende membran i gulv gir høy risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Det er videre ikke etablert fuktsikring ut mot tilstøtende rom, herunder manglende oppkant, terskel eller annen sikker overgang.

Sluk fra byggeår har begrenset funksjon sammenlignet med dagens krav, og det kan ikke verifiseres korrekt tilknytning mellom gulv og sluk. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Manglende fuktsikring mot andre rom øker risikoen for at vann kan renne ut av vaskerommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Sammen med manglende membran og eldre sluk gir dette høy sannsynlighet for omfattende følgeskader.

Tiltak

Det anbefales full rehabilitering av vaskerommet med etablering av godkjente våtromsløsninger i henhold til gjeldende byggt tekniske krav. Tiltakene bør inkludere nytt sluk, membran, oppkant/terskel og egnede overflater på gulv og vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Gulv/Sluk uten membran.

KJELLER > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1987.
Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.
Avtrekk er mekanisk.

Ved kontroll av overflater avdekket det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Vinylbelegg fra byggeår ligger som membran på fliser.
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.
Lokalt fall i dusjsone.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og tak plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
vegger i bad er senere oppgradert og utført med fliser.

Flislagte vegger fremstår som en oppgradering sammenlignet med opprinnelig løsning. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på membranløsning bak flisene, og det har ikke vært mulig å kontrollere utførelsen uten destruktive inngrep. Skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.
Veggløsningen tilfredsstiller ikke dokumenterbare krav til moderne våtromsløsninger, til tross for at det ikke er registrert synlige skader på overflatene ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Ukjent eller mangelfull membranløsning bak fliser kan medføre fuktinntrengning i veggkonstruksjonen over tid. Dette kan føre til råte, muggvekst og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige basert på visuell kontroll. Det anbefales likevel nærmere undersøkelser ved rehabilitering av badet, eller dersom det oppstår tegn til fuktproblematikk.

Tilstandsgrad:

TG 2 (avvik grunnet usikker membranløsning)

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Gulv i dusjsone er belagt med fliser. Under flisene ligger vinylbelegg fra byggeår, som fungerer som membran. Sluk og øvrige gulvkonstruksjoner er av eldre type.

Det er registrert svakt fall mot sluk i dusjsone. Fallet vurderes å være under dagens anbefalte krav, men det er likevel fall mot sluk. Forholdet kan føre til noe redusert avrenning av vann.
Vinylbelegget som fungerer som membran er fra byggeår og har nådd eller passert forventet teknisk levetid. Det kan ikke verifiseres at belegget er egnet eller korrekt utført for bruk som membran under fliser. Tilstanden på belegget og tilslutninger mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens

Svakt fall og eldre vinylbelegg brukt som membran kan over tid medføre økt fuktbelastning på gulvkonstruksjonen og redusert levetid på våtrommet. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Tiltak

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige.

Det anbefales:

Å være oppmerksom på vannansamling i dusjonen.

Vurdering av oppgradering av gulvkonstruksjonen ved fremtidig rehabilitering av badet.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sluk og gulvbelegg er fra byggeår.

Tilstand og vurdering:

Gulvbelegg som tettesjikt er fra byggeår og har nådd eller passert forventet teknisk levetid. Det er registrert at klemring i sluk ligger løst, noe som indikerer mangelfull innfesting av gulvbelegget mot sluk. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje og vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.

Tilstanden på tettesjikt og tilslutninger kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep, og skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Løs klemring i sluk kombinert med gulvbelegg fra byggeår gir høy risiko for lekkasje ved bruk av badet. Dette kan føre til fuktskader i etasjeskiller og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak

Det anbefales utskifting av sluk og gulvbelegg, og etablering av godkjent våtromsløsning i henhold til gjeldende byggt tekniske krav. Tiltakene bør sees i sammenheng med helhetlig rehabilitering av badet.



Sluk

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert.

Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett.

Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag.

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det ble registrert sug mot kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 300 liter, fra 2005 og plassert i vaskerom.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

El installasjon fra byggeår.

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.
1989
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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, brannpill 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

Tilstandsrapport

kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
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 Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger dokumentasjon på el kontroll de siste 5-10 årene.



EL skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlig fuktsperre på grunnmur.
Selve dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv).
Kontroll langs yttervegger i tilgjengelige deler, avdekker ingen symptomer på at det er svikt i drenering på befæringsdato.
Grunnet manglende visuell observasjoner av de drensmessige forhold, er levetidstabell fra byggforsk grunnlag for satt tilstandgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert synlige sprekker i grunnmur rundt enkelte vinduer. Sprekkene vurderes hovedsakelig som mindre riss og kan være relatert til naturlige bevegelser, setninger eller temperaturpåvirkning over tid. Det er ikke observert tegn til aktiv lekkasje på befæringsstidspunktet. Sprekker i tilknytning til vindusåpninger kan imidlertid utgjøre et svakt punkt med hensyn til fuktinntrengning, spesielt ved nedbør og frostpåvirkning. Det har ikke vært mulig å vurdere forholdene bak murverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Sprekker i grunnmur kan over tid føre til fuktinntrengning i mur og tilstøtende konstruksjoner, spesielt rundt vinduer hvor tetting allerede kan være svekket. Dette kan gi risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tiltak

Det anbefales:

Jevnlig observasjon av sprekke for eventuelle endringer i omfang eller bredde.

Utbedring/tetting av sprekke ved behov, spesielt rundt vindusåpninger. Kontroll av tetting rundt vinduer i grunnmur for å redusere risiko for vanninntrengning.



Sprekk i grunnmur

TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen heller i liten grad fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrenget rundt boligen heller i liten grad fra grunnmuren. På flere sider ligger terrenget tilnærmet flatt mot grunnmuren. Dette gir begrenset eller manglende avrenning bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Flatt terreng mot grunnmur kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og kjellervegger, samt risiko for vanninntrengning ved nedbør og snøsmelting. Dette kan gi økte vedlikeholdskostnader og skade på konstruksjoner over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere fall på terreng minimum 1:50 de første 3 meterne ut fra grunnmur, der forholdene tillater dette.
Alternative løsninger kan være dreneringsrenner, overflateavrenning eller andre tiltak som sikrer at vann ledes bort fra bygningen.
Videre oppfølging av dreneringssystemet anbefales, da terrengforholdene kan øke belastningen på dette.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

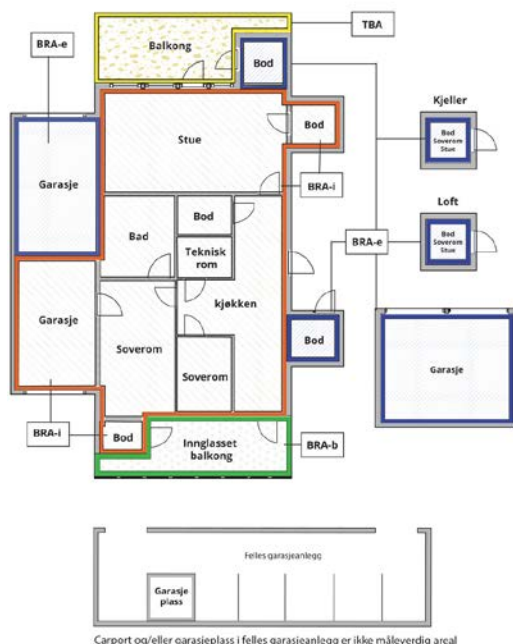
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	91			91	
1 Etasje	104			104	49
2 Etasje	73			73	
SUM	268				49
SUM BRA	268				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, bad, vaskerom, arbeidsrom, gang m/trapp, boder		
1 Etasje	Stue, kjøkken, bad, 2 soverom, gang, vindfang		
2 Etasje	Loftstue, soverom, uinnredet loft		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom som er innredet for varig opphold er ikke sjekket mot kommunens arkiv om disse er bygge godkjent ihht. innredning ved befaringsdato, herav rom i kjeller som kjellerstue, som ikke tilfredstiller alternativ rømningsveier og lysforhold i rom beregnet for varig opphold. Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se eieres egenerklæringsskjema.

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Hagestue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger for hagestuen. Det er dermed ikke mulig å verifisere om bygget er oppført i samsvar med tillatelser gitt av bygningsmyndighetene, eller om hagestuen er søknadspliktig og eventuelt godkjent. Forholdet gjelder byggets formelle/byggesaksmessige status, og ikke nødvendigvis den tekniske utførelsen eller tilstanden.

Konsekvens

Manglende godkjente tegninger kan medføre usikkerhet knyttet til lovlighet og bruk av hagestuen. Ny eier kan bli pålagt å søke om godkjenning, fremlegge dokumentasjon eller eventuelt foreta endringer eller tilbakeføring.

Tiltak

Det anbefales:

Å avklare forholdet med kommunen for å undersøke om hagestuen er omsøkt og godkjent.

Eventuelt søke om godkjenning/ettergodkjenning dersom dette ikke foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje m/bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eieres egenerklæringsskjema.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Monica Rasmussen Arnesen	Kunde
	Jonas Le	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	28	568		0	943.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gamle Åslandsvegen 29C

Hjemmelshaver

Moe Bjarte Akse, Arnesen Monica Rasmussen

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1997

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon.

Garasje m/bod er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.11.1989		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	27.02.1989		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	20.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Retur:
Lnett AS
Postboks 8124
4068 STAVANGER

Akse Bjarte Moe
Gamle Åslandsvegen 29C
4355 KVERNALAND

Saksnummer	208311
Pinkode	8804
Dokumentdato	22.03.2023
Kontrolldato	07.06.2021
Målernummer	7350049089878408
Inspektør	Krister Vigre
Nettkunde	Akse Bjarte Moe

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak

Vi viser til tilsyn av deres elektriske anlegg utført den 07.06.2021 i Gamle Åslandsvegen 29, 4355 KVERNALAND.
Målernummer 7350049089878408.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.
Saken er nå avsluttet.

Spørsmål

Spørsmål kan rettes til dle@l-nett.no eller på telefon 93 48 84 21, mellom 08:00 og 15:00. Husk å oppgi saksnummer 208311. (Telefon vil ikke bli besvart under pågående tilsyn)

Vi viser for øvrig til elsikkerhetsinformasjon som finnes på nettsiden: www.elsikkerhetsportalen.no/lnett/

Med vennlig hilsen
Lnett AS
Synnøve Garborg
Senioringeniør

Det lokale elektrisitetstilsyn (DLE) i Lnett AS
Joar Bø
Tilsynsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Kopi sendt til:



Adresse

Gamle Åslandsvegen 29C, 4355 KVERNALAND

Dato for energimerking
20.01.2026

Merkenummer
Energiaattest-2026-247925

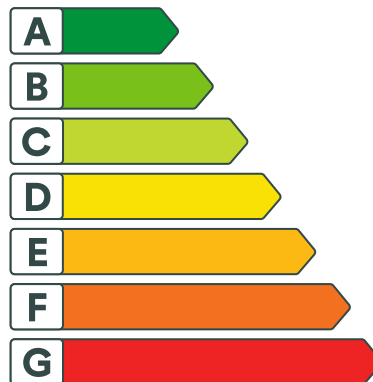
Bygningskategori
Småhus

Bygningsnummer
13144354

Gårdsnummer
28

Bruksnummer
568

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 1989	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 309,0 m²	Oppvarmet bruksareal 268,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
163,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
150,93 kWh/m²

Totalt levert pr. år
40 449 kWh



Gamle Åslandsvegen 29C, 4355 KVERNALAND



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: 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 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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.

**TIME KOMMUNE**

INNBYGGERSERVICE

Saksbehandlar: Siv Elin Stølan

MEKLAROPPLYSNINGAR

0100 Egedomsinformasjon

Gardsnr:	28	Bruksnr:	568	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Gamle Åslandsvegen 29C, 4355 Kvernalund			Meklar:	Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS		
Eigedomen sitt areal (om oppmålt):			943,9m ²				

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.

0200 Bygningsdata

Bygnadstype:	Enebolig
Byggeår:	1989

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.

0300 Oljetank

Egedommen kan ha nedgravd oljetank. Kommunen har ikkje eige register på dette lenger, ein må ta kontakt med Rogaland brann og redning for informasjon om dette. Tankar som permanent blir teke ut av bruk, skal normalt tømmast, renskast, gravast opp og leverast til eit godkjent mottak. Melding om dette skal sendast til Rogaland brann og redning. E-post: postmottak@rogbr.no



MEKLAROPPLYSNINGAR

1000 Mellombels bruksløyve og ferdigattest

	Ja	Nei
Er det utskrevet ferdigattest for bygningen(-e):	☐	☒
Er det utskrevet mellombels bruksløyve:	☒	☐
Er bygningane byggemelde:	☒	☐
Kommentar:		

1350 Gjeldande arealplan med forskrifter

Planopplysningar:	Namn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☒	Plan 0483 Detaljregulering for bustader ved Åslandsbekken	Bolig, veg	24.09.2019
Bygnadsplan ☐			
Kommuneplan ☒	Time kommune – Trygg og framtidiretta		Periode: 2018 - 2030
Uregulert	☐		
Reguleringsforskrifter	☒		
Kommentar til eksisterande planar:			

Reguleringsplanar under arbeid:	Ja: ☐	Nei: ☒
Kommentar:		



TIME KOMMUNE

INNBYGGERSERVICE

Saksbehandlar: Siv Elin Stølan

MEKLAROPPLYSNINGAR

1800 / 1802 Tilknyting til offentlig veg, vatn og kloakk

Offentleg avløp

- | | |
|------------------|-------------------------------------|
| Separat system | ☒ |
| Kombinert system | ☐ |
| Ukjent | ☐ |

Privat avløp

- | | | |
|------------------------------|--------------------------|--------------|
| Godkjent utsleppsløyve | ☐ | Type anlegg: |
| Ikkje godkjent utsleppsløyve | ☐ | Type anlegg: |
| Septiktank | ☐ | |
| Ukjent avløp | ☐ | |

Vegadkomst til eigedomen fra:

- | | |
|-----------|-------------------------------------|
| Offentlig | ☒ |
| Privat | ☐ |

Se vedkagt kart. Veg merket som gul= fylkesveg, orange= kommunal veg, grøn= privat veg

Kommentar til ordren:

I Time kommune er det krav til separat system for avløpet, (overvassleidning for tak/ drensvatn og spillvassleidning for kloakk). Time kommune er ikkje kjent med at det er feilkoblingar på denne eigedommen, men tar atterhald om feil og manglar i kart og arkiv som er bygd på innsendt informasjon. Ved feilkoblingar eller lekkasje er det eigar av eigedommen sitt ansvar å utbetra dette.

Har eigedommen privat septiktank/avløpsreinseanlegg av eldre dato må dette truleg utbetrast for å tilfredsstilla dagens krav til utslepp.



MEKLAROPPLYSNINGAR

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Eigedomar i Time kommune betaler årsavgift for vatn og kloakk etter forbruk.

Beløpet er fordelt på to terminar. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiing. Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025, totalt kr.20 517,-

Avgift for 1.termin 2025 på kr.10 386,-

Avgift for 2.termin 2025 på kr.10 131,-

Vassmålar:

Vassavgift etter målar:

Ja: ☒

Nei: ☐

Målarstanden er:

Stipulert

☐

Avlest

☒

Avrekning av vassmålar skjer årleg på 1.termin.

Frå 1.1.2015 må alle bustadar i Time kommune ha installert vassmålar og tilbakeslagsventil.

2000 Ubetalte krav med legalpant?

Kommunale avgifter er betalte:

1. termin 01.01- 30.06 -2025 ☒

2. termin 01.07- 31.12 -2025 ☒

Restanse (inkludert renter og purregebyr):

[Ingen restanse.](#)

Kopi av faktura ligg med kun som info om grunnlaget det ble fakturert kommunale avgifter for.



MEKLAROPPLYSNINGAR

Kommentar:

Vi gjer merksam på at nøkkelbrikker til nedgravde renovasjonsanlegg skal overleverast til ny eigar ved overtakelse av bustad.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Dette skjemaet omfattar ikkje opplysningar i samband med byggesakshandsaming, dispensasjonar, erklæringar, klausular o.l. i tilknytning til byggesakshandsaming eller hefte som er tinglyste på eigedommen.

Gjeldande planar og vedtak er ikkje utan vidare bindande for kommunen sine framtidige planar/vedtak.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Nettsiden til Time kommune finner du på: time.kommune.no

 Time kommune	KARTUTSNITT				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 28	Bnr: 568	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Gamle Åslandsvegen 29C 4355 KVERNALAND				
	Annen info:					



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikelnummermedFnr	Kommunalveg gatenavn.
 Hekk	▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Flaggstang	⊙ Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
 Teiggrense nøyaktighet (14 - 30 cm)	 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	 Gjerde
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Skjerm
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Låvebru
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Vegdekkekant på bru
 Gangveg	 Fortau	 Sti
 Trapp	 Byggetiltak	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Fiskeri og landbruk
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Eiendom
 Gang- og sykkelveg	 Gang- og sykkelveg på bru	 Veg på bru
 Veg	 Bru	 Elvekant
 Elv	 Forsenkingskurve	 Høydekurve
 Lekeplass	 Bebygd område	 Dyrka mark
 Skog	 Annet	

Plannummer 0483.00
REGULERINGSPLAN FOR BUSTADER
VED ÅSLANDBEKKEN, KVERNALAND

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0483.00

Saksnummer 15/1305

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting med eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

Det kan søkes om tillatelse til tiltak for hvert enkelt delfelt. Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides utomhusplan for området i målestokk 1:200.

2.2 Utomhusplan

2.1.1 Planene skal redegjøre for plassering av bygg, terrengbearbeiding, murer/ gjerder, tilkomst og parkering, areal for lek og uteopphold, turveg, materialbruk, belysning, beplantning, lekeutstyr og andre faste elementer på lekeplass.

2.1.2 Det skal søkes om tillatelse til tiltak for boder, gjerder og levegger sammen med tilhørende boliger, men disse kan bygges etter at bolig er oppført.

2.3 Universell utforming

Krav om universell utforming skal legges til grunn for planlegging av lekearealer, disse skal, hvor det er mulig, ha adkomst og lekemuligheter tilpasset prinsippet om universell utforming. 38 % av alle nye boenheter innenfor planområdet skal være tilgjengelige boliger i henhold til tabell 3.1.1.

2.4 Høyder

2.4.1 Kotehøyden for topp gulv hovedplan (TG) er angitt i plankart. Byggehøyden måles ut fra denne. Justering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele delfelt/rekker, med spesiell vurdering i forhold til nabobebyggelse.

2.4.2 Påførte kotehøyder på plankartet kan ved detaljprosjektering fravikes og justeres med inntil +/- 0,5 m.

2.5 Terreng og masseutskiftning

2.5.1 Det tillates oppført mur hvor dette er nødvendig. Eventuelle forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende.

- 2.5.2 Masseforflytning og eventuell tilførsel av masser i området skal gis en landskapsmessig bearbeiding for å optimalisere terrenget med hensyn til estetikk.

2.6 Parkering

- 2.6.1 For hele feltet gjelder følgende:

Felt	Antall parkeringsplasser
BFS1	Tre plasser pr boenhet
BKS1	Carport + 1 oppstilling

- 2.6.2 Det skal settes av plass for min. 1 sykkelparkering per påbegynt 100 m² BRA innenfor boligområdene.

- 2.6.3 Sykkelparkering løses på egen tomt.

2.7 Støy

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskerm/fasadetiltak), og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442. Boliger skal ikke ha høyere innendørs støynivå enn 30 dBA.

2.8 Kommunaltekniske installasjoner og infrastruktur

- 2.8.1 Vann og avløpsnett skal etableres iht. Kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet

- 2.8.2 Innenfor planområdet skal det gjøres lokale tiltak som håndterer overvann. Avrenningen fra området skal ikke være større etter utbygging.

- 2.8.3 Det må etableres tiltak for å begrense avrenning til vassdraget under utbygging og etter ferdigstilling av området.

- 2.8.4 Tiltak som sikrer håndtering av overvann i planområdet skal innarbeides i teknisk plan. Godkjent teknisk plan skal foreligge ved rammesøknad og i nødvendig grad iverksettes ved gjennomføring av tiltaket.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Utnyttelse og høyder

Maksimal utnyttelse for bebyggelse er angitt for hver hvert delfelt i tabellen under:

Felt	Maks antall boliger	Maks BRA felt [m ²]	Maks høyde over TG angitt i plankart [m]	Krav til tilgjengelige boliger
BFS1	5 (eneboliger)	1900	6,5	5 av 5
BKS1	8 (rekkehus)	1600	6,5	0 av 8

3.1.2 Byggegrenser og plassering

- 3.1.2.1 Boligbebyggelse skal plasseres innenfor regulert byggegrense.

- 3.1.2.2 Det tillates at garasjer/carporter som er sammenbygd med boligen eller som inngår i boligens bygningskropp overskrider angitt byggegrense. Maks tillatt høyde på garasjer/ carporter er satt til 3,4m over TG angitt i plankart.
- 3.1.2.3 Det tillates å etablere terrasse på tak på garasje/carport innenfor feltene BKS1 og BFS1, nødvendig rekkverk på denne regnes ikke med i fastsetting av maks høyde som settes til 3,4 meter over TG angitt i plankart.

3.1.3 Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse BFS1

- 3.1.3.1 Bebyggelsen skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk, halvtak, gjerder, levegger boder og andre tilhørende elementer skal gis en utforming som samsvarer med boligen. Utnyttelse og høyder skal være i samsvar med tabell i §3.1.1.
- 3.1.3.2 Det tillates at boligene oppføres med en avstand til hverandre på min 2,5 meter, brannsikkerhet skal ivaretas.
- 3.1.3.3 Parkering skal foregå på egen eiendom i henhold til tabell i §2.6.
- 3.1.3.4 Kjøreadkomst til boligene på BFS1 skal foregå fra f_SKV2 og o_SKV1.
- 3.1.3.5 Det tillates hagedybde på mindre enn 8 meter på deler av hagen, målt fra fasade til formålsgrensen/ hensynssone..
- 3.1.3.6 Private solrike uteoppholdsareal på bakkeplan skal minimum utgjøre 50 m².

3.1.4 Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse BKS1

- 3.1.4.1 Bebyggelsen skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk, halvtak, gjerder, levegger, boder og andre tilhørende elementer skal gis en utforming som samsvarer med boligen. Utnyttelse og høyder skal være i samsvar med tabell i §3.1.1.
- 3.1.4.2 Parkering skal foregå på egen eiendom i henhold til tabell i §2.6
- 3.1.4.3 Kjøreadkomst til boligene på BKS1 skal foregå fra f_SKV2 og o_SKV1.
- 3.1.4.4 Det tillates at deler av privat uteoppholdsarealet skal være i form av terrasse over garasje / carport. Privat uteoppholdsarealer skal minimum utgjøre 50 m² pr boenhet.
- 3.1.4.5 Høydeforskjell mellom Gamle Åslandsveg og BKS1 får endelig utforming i utomhusplan. Forskjell utjevnes på BKS1.

3.1.5 Eksisterende boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse BFS2 og BFS3

- 3.1.5.1 Eksisterende bebyggelse inngår i planen.
- 3.1.5.2 Eventuell ny bebyggelse må oppføres innenfor byggegrensen. Den skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Halvtak, gjerder, levegger boder og andre tilhørende elementer skal gis en utforming som samsvarer med boligen. Maks % BYA er satt til 40%.
- 3.1.5.3 Parkering skal foregå på egen eiendom.
- 3.1.5.4 Kjøreadkomst til BFS2 skal foregå fra f_SKV3.

3.1.6 Lekeplass, o_BLK1

- 3.1.6.1 Det skal etableres en sandlekeplass på minimum 150 m² innenfor området. Den skal opparbeides på en slik måte at den er mest mulig tilgjengelig etter prinsippene for universell utforming.
- 3.1.6.2 Lekeplasser skal ha sol på minst 50 % av arealet ved jevndøgn kl. 15.

3.1.6.3 o_BLK1 skal ha en utforming som ivaretar forholdet til Frøylandsbekken, det kan opparbeides med beplanting, belysning samt møblering i form av bord og benk.

3.1.6.4 Detaljer skal fremkomme i utomhusplan i målestokk 1:200 som skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

3.1.7 Annet uteoppholdsareal BAU

3.1.7.1 Areal til turvei, bro, lek og uteopphold kan etableres innenfor området.

3.1.7.2 Det kan oppføres mindre bygg og anlegg som fremmer bruken av området, slik som paviljoner, mur, redskapsboder og fiskeplasser.

3.1.7.3 Detaljer skal fremkomme i utomhusplanen i målestokk 1:200, som skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

3.1.8 Forstøtningsmur

Ved behov kan det etableres forstøtningsmurer iht. plankart, eventuelt kan høydeforskjeller opptas ved hjelp av skråninger.

3.1.9 Renovasjonsanlegg f_BRE

Det er satt av område for renovasjonsdunker innenfor planområdet. Det er felles for BKS1, BFS1, BFS2 og BFS3.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg

3.2.1.1 Opparbeiding av veger skal utføres etter tekniske planer godkjent av ansvarlig myndighet. Veg, o_SKV1 o er offentlig veg og skal ha en bredde på minimum 5,0 meter.

3.2.1.2 Felles veg, f_SKV2 er felles for boligene i BKS1, BFS1, og BFS2.

3.2.1.3 Felles veg, f_SKV3 er felles for boligene i BFS2.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turvei o_GT

3.3.1.1 Endelig plassering av turveg kan justeres i utomhusplan.

3.3.1.2 Offentlig turveg opparbeides med permeabel flate.

3.3.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Det må etableres tiltak for å begrense avrenning til vassdraget under utbygging og etter ferdigstilling av området.

Mellomlagring av masser skal lagres i god avstand fra Frøylandsbekken.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringssone friskt H140_1

I frisktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 over tilstøtende veiens nivå. Enkeltstående høystammede trær tillates.

4.2 Bevaring naturmiljø H_560_01

4.2.1 Innenfor sonen skal eksisterende kantvegetasjon bevares. Området skal ha naturlig stedlig vegetasjon, uten parkopparbeidelse. Det skal ikke tillates inngrep innenfor dette belte. Kantvegetasjonen skal ikke jord bearbeides, sprøytes, høstes eller gjødsles, jf. Vannressursloven § 11.

4.2.2 Areal til turveg, bro, lek og friområde kan etableres innenfor hensynssoneområdet.

4.2.3 På området som ligger inntil lekeplassen og ved bru kan det etableres mindre bygg og anlegg som fremmer bruken av området, slik som paviljonger, mur, redskapsboder, fiskeplasser etc. samtidig som en gjør tiltak for å sikre elvebredden mot erosjon.

5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

5.1 Bestemmelse til bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det settes av plass dimensjonert for oppstillingsplass for brannbil.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

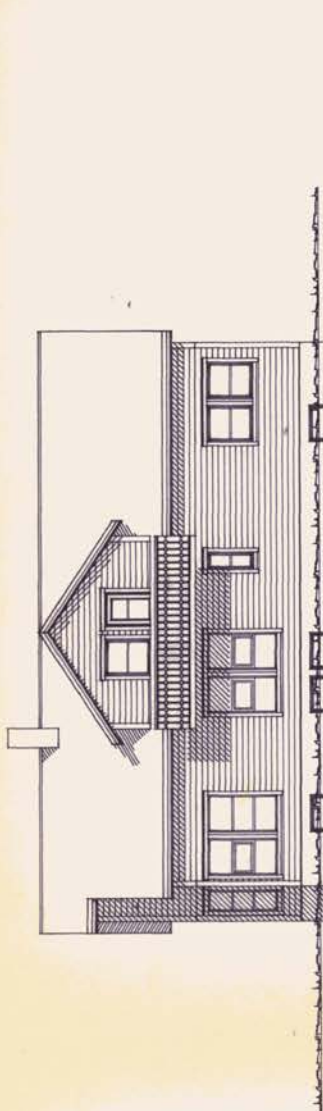
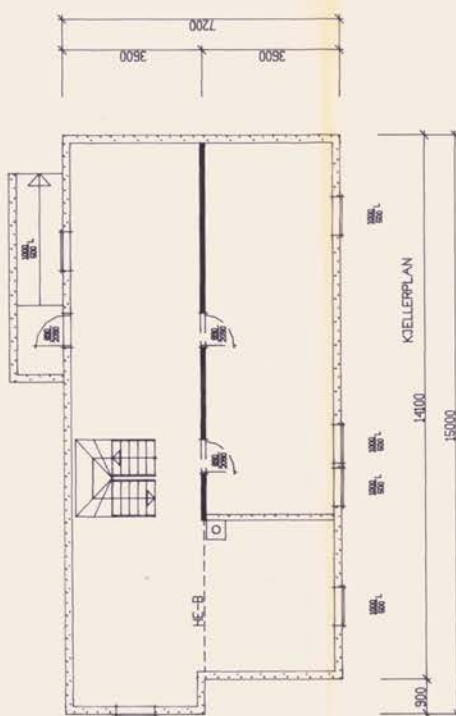
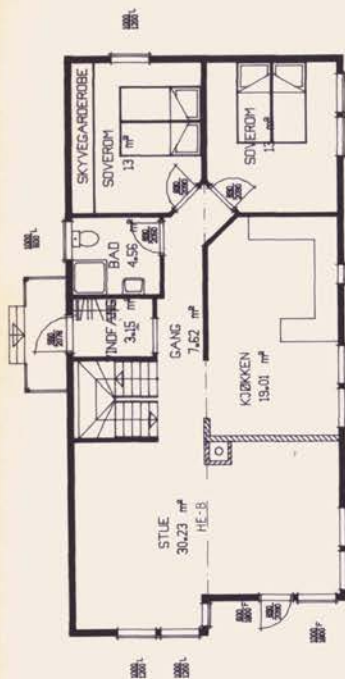
6.1 Rammetillatelse

Eksisterende adkomst eiendom 28/568 må være stengt og ny adkomst via f_SVG3 være etablert før det startes arbeid på BKS1.

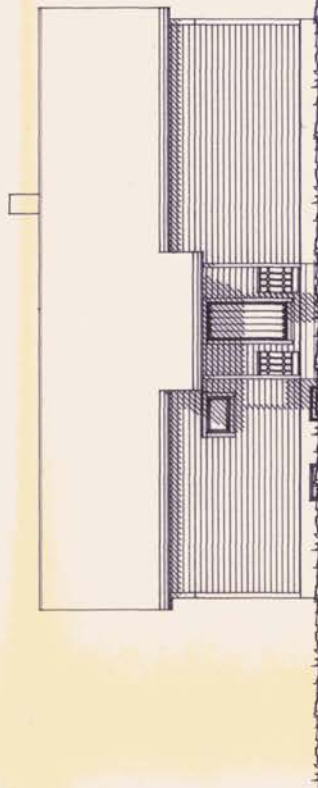
6.2 Før bebyggelse tas i bruk

6.2.1 Kommunal veg og tiltak for håndtering av overvann skal være ferdig opparbeidet før første bolig tas i bruk.

6.2.2 Lekeplass, felles uteoppholdsarealer og tursti skal være ferdig opparbeidet og utstyrt i henhold til kommunale krav før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

760589 REVJØR PROJ. K.L.	Forbinder
Bygherre: RUNE JØRGENSEN	Forbinder
Prosjekt: AASLANDSVN31-434 KYERLAND	Forbinder
Byggesett: PARASELL AV GR.26-GR.33	Forbinder
Kommune: TIME	Forbinder
Målestokk: 1:100	Forbinder
Tegn.: K.L.	Forbinder
Dato: 27.02.89	Forbinder
Erstatning for:	Forbinder
Tegn. nr.:	Forbinder
ALGARD BYGG AS	Forbinder
GARANTHUS	Forbinder

Godkjent av bygningsseksjonen
Seksjonen 760589
Odd Asbjørnsen
Bygningssak

Tegningen må ikke benyttes av andre uten tillatelse fra Algard Bygg AS. Jfr. lov om åndstrener av 12. mai 1981.

TIME BYGNINGSRÅD

"ea-innflytting"

Rune Jørgensen
Gamle Åslandsveg 31
4344 KVERNALAND

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE. JFR. § 99 I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Etter å ha foretatt befaring den 01.11. 1989 gir en Dem med dette tillatelse til å ta i bruk nybygget på gnr. 28 bnr. 568.

Før ferdigattest kan gis, må følgende gjenstående arbeid utføres:

Utvendig:

- Rekkverk på hovedtrapp og kjellertrappvange må monteres.
- Kjellervinduer må tettes/pusses i.
- Grunnmurspapp må festes.
- Takvannsledløp må koples til.
- Tomta må planeres.

Innvendig:

- Røkvarsler må monteres.
- Brannslukningsutstyr må monteres.
- Kjellerdør og vinduer må fuges.
- Kjelleryttervegger må tilleggsisoleres når rommene tas i bruk.

Gjenstående arbeid må være ferdig utført innen 6 mnd. fra dato.
Ansvarshavende må da sørge for at bygningskontrollen blir varslet.
Ferdigattest kan så gis.

Fullstendig byggemelding kom inn: 28.02.89.

Husnummerskilt nr. 31 kan hentes på teknisk etat.

Gjenpart til ansvarshavende: Arne Skjæveland, Algård Bygg A/S
4330 Algård

Bryne, den 13.11. 1989

For bygningssjefen

Liv Oftedal
Liv Oftedal
- avd.ing.-

FRÅSEG N



Eigar av gnr. 28 bnr. 33 gjev med dette vegrett til eigar av gnr. 28 bnr. 568.

Vegen går ca. 5m frå Aslandsvegen og parallelt med denne til nåverande utkjøring. Vegen er ca. 3m breid.

Time kommune kan forlange nåverande utkjøring stengd. Ny utkjøring for gnr. 28 bnr. 33 og 568 kan då koma til å gå langs grensa mot gnr. 28 bnr. 568 eller ut i Bekkevegen slik som gjeldane reguleringsplan syner.

Denne fråsegna skal tinglysast på gnr.28 bnr.33.

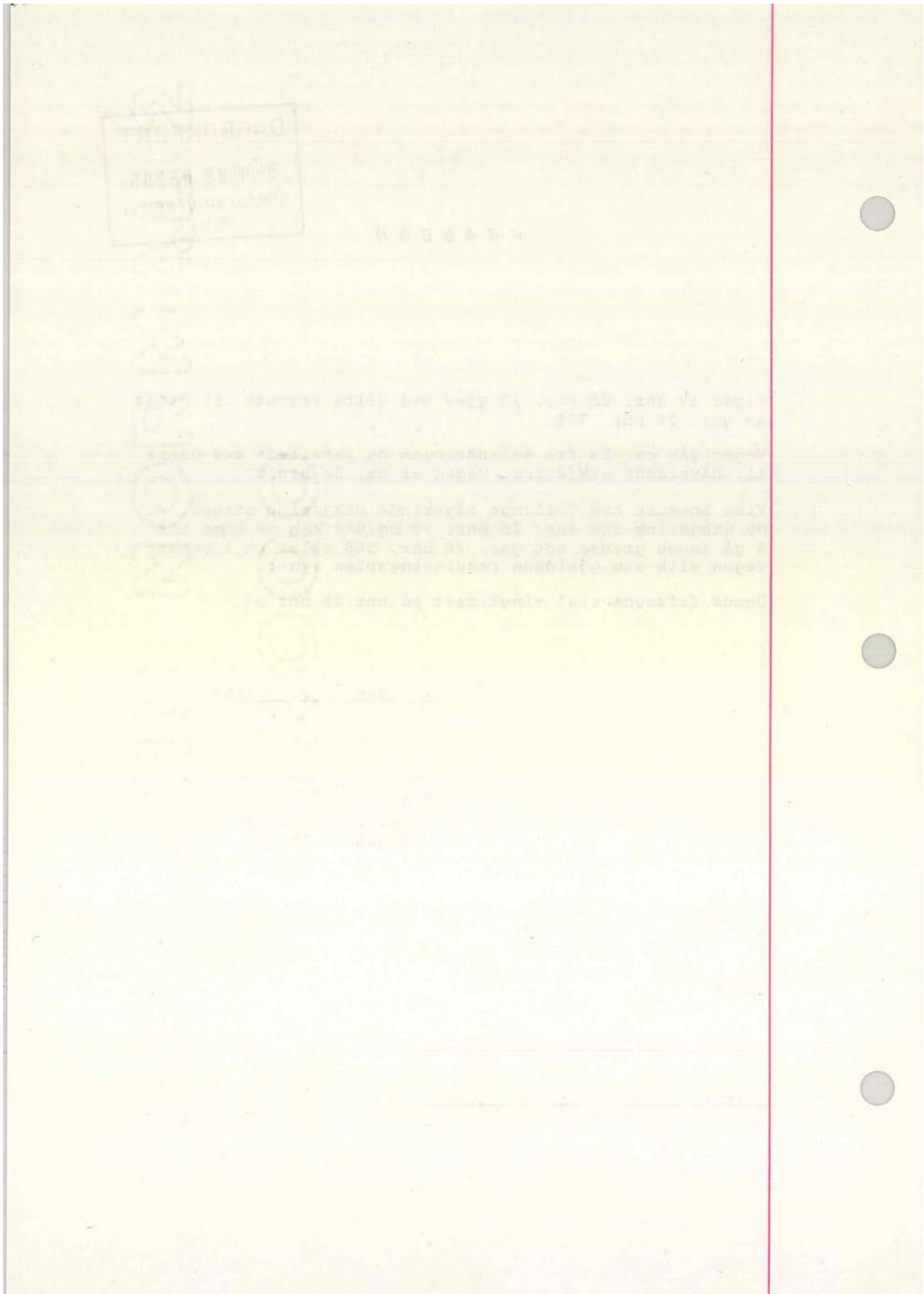
Frøyland den 26/15 1989

Sigvart Frøyland
 Sigvart Frøyland
 Eigar av 28/33

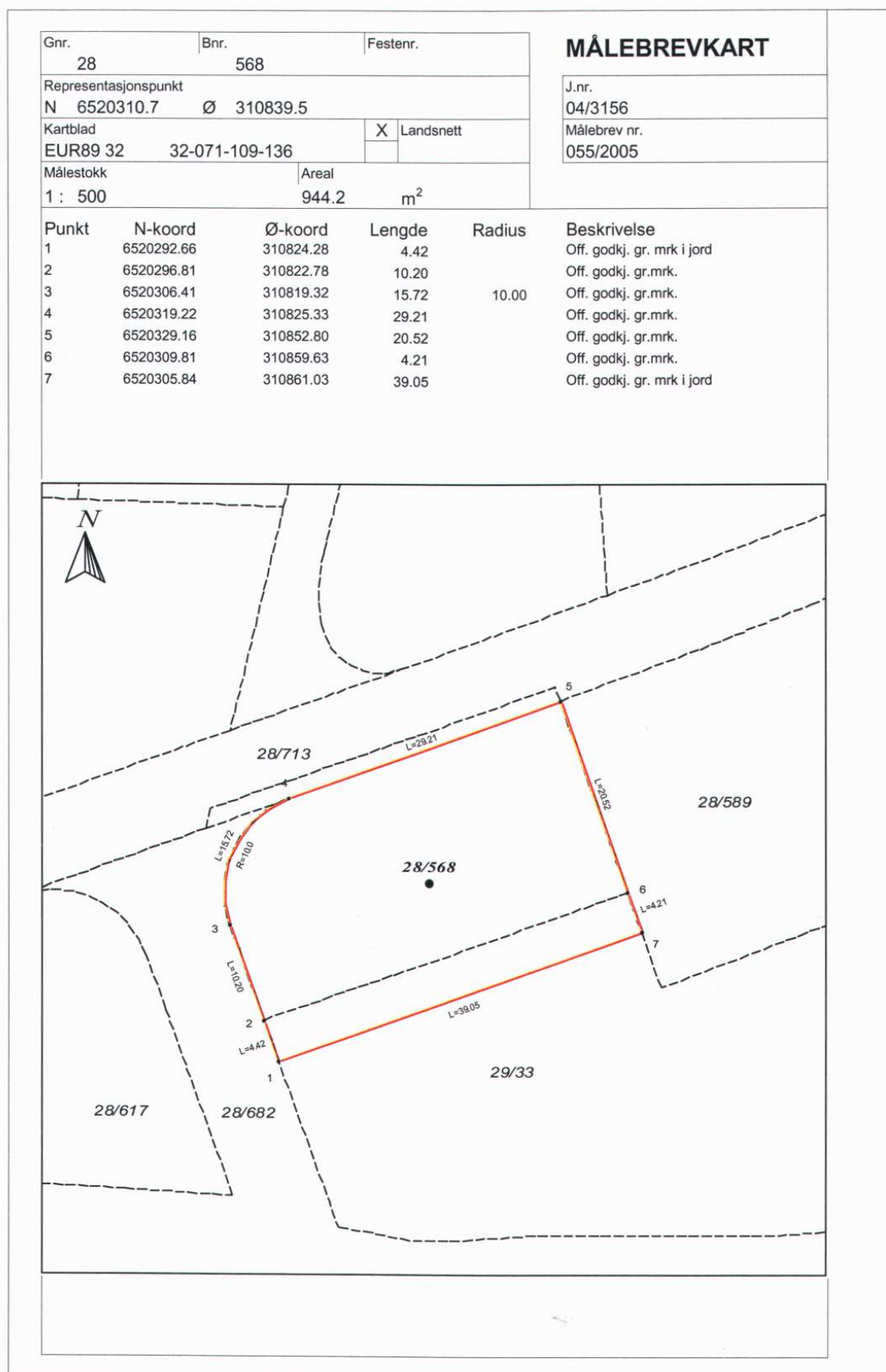
Vitne

Svein M Brueiland

Jrene Frøyland



 1121 TIME		MÅLEBREV ☒ med grensejustering																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Kommune</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td style="width: 20%;">Eigedom</td> <td style="width: 10%;">Gnr. 28</td> <td style="width: 10%;">Bnr. 568</td> <td style="width: 10%;">Festenr.</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3">Bruksnavn / adresse</td> </tr> <tr> <td>Areal</td> <td>944.2</td> <td colspan="2">m²</td> </tr> </table>		Kommune				Eigedom	Gnr. 28	Bnr. 568	Festenr.		Bruksnavn / adresse			Areal	944.2	m ²		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>J.nr. 04/3156</td> </tr> <tr> <td>Målebrev nr. 055/2005</td> </tr> <tr> <td>Evt.mell.forretning, dato, ref.nr.</td> </tr> </table> Delingslova § 4-2 første leddet "Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering."	J.nr. 04/3156	Målebrev nr. 055/2005	Evt.mell.forretning, dato, ref.nr.
Kommune																					
Eigedom	Gnr. 28	Bnr. 568	Festenr.																		
	Bruksnavn / adresse																				
Areal	944.2	m ²																			
J.nr. 04/3156																					
Målebrev nr. 055/2005																					
Evt.mell.forretning, dato, ref.nr.																					
I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgende forretning																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Dato for forretninga</td> <td>22.11.2005</td> </tr> <tr> <td>Rekvirent</td> <td>Rune Jørgensen</td> </tr> <tr> <td>Styrar</td> <td>Herbjørn Gilje</td> </tr> <tr> <td>Forretning</td> <td>Kartforretning over 28/568 med justering av grense mot 28/33 og 28/713. Ved grensejusteringa vart 168,5 m² overført til 28/568 frå 28/33. 61,4 m² vart overført til offentlig vegareal - 28/713 frå 28/568. Avtale om grensejustering vart underteikna av: 28/33: Sigvart Frøyland, 28/568: Rune Jørgensen, 28/713 Birgitte H. Eikesdal for Time kommune.</td> </tr> </table>			Dato for forretninga	22.11.2005	Rekvirent	Rune Jørgensen	Styrar	Herbjørn Gilje	Forretning	Kartforretning over 28/568 med justering av grense mot 28/33 og 28/713. Ved grensejusteringa vart 168,5 m ² overført til 28/568 frå 28/33. 61,4 m ² vart overført til offentlig vegareal - 28/713 frå 28/568. Avtale om grensejustering vart underteikna av: 28/33: Sigvart Frøyland, 28/568: Rune Jørgensen, 28/713 Birgitte H. Eikesdal for Time kommune.											
Dato for forretninga	22.11.2005																				
Rekvirent	Rune Jørgensen																				
Styrar	Herbjørn Gilje																				
Forretning	Kartforretning over 28/568 med justering av grense mot 28/33 og 28/713. Ved grensejusteringa vart 168,5 m ² overført til 28/568 frå 28/33. 61,4 m ² vart overført til offentlig vegareal - 28/713 frå 28/568. Avtale om grensejustering vart underteikna av: 28/33: Sigvart Frøyland, 28/568: Rune Jørgensen, 28/713 Birgitte H. Eikesdal for Time kommune.																				
Underskrift																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Stad</td> <td style="width: 20%;">Dato</td> <td style="width: 40%;">Underskrift</td> <td style="width: 20%;">Underskrift</td> </tr> <tr> <td>Bryne</td> <td>22.11.2005</td> <td style="text-align: center;">  Gerd Karin Espedal </td> <td style="text-align: center;">  Herbjørn Gilje </td> </tr> </table>			Stad	Dato	Underskrift	Underskrift	Bryne	22.11.2005	 Gerd Karin Espedal	 Herbjørn Gilje											
Stad	Dato	Underskrift	Underskrift																		
Bryne	22.11.2005	 Gerd Karin Espedal	 Herbjørn Gilje																		
GAB Registreringsstempel  Doknr: 182218 Tinglyst: 28.11.2005 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		Tinglysing (jf. delingslova § 4-2) Dagbokstempel TINGLYST DAGBOKNR: 182218 28. NOV. 2005 STATENS KARTVERK																			
Påteikningar (rettingar o.l.) 																					



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1121 - TIME
Gårdsnummer: 28
Bruksnummer: 568

Utskriftsdato/klokkeslett: 06.01.2026 kl. 08:29
Produsert av: Kristin Torsen - 1121 Time
Attestert av: Time kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 11.05.1989
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 28 / 568	943,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		240184	ARNESEN MONICA RASMUSSEN		Gamle Åslandsvegen 29C 4355 KVERNALAND	1 / 2
Hjemmelshaver		280586	MOE BJARTE AKSE		Gamle Åslandsvegen 29C 4355 KVERNALAND	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		240184	ARNESEN MONICA RASMUSSEN		Gamle Åslandsvegen 29C 4355 KVERNALAND	
Eier registrert hos Skatteetaten		280586	MOE BJARTE AKSE		Gamle Åslandsvegen 29C 4355 KVERNALAND	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6520313	310839		943,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Grensejustering	22.11.2005				HGI
Grensejustering	55/2005	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1121 - 28/568	-61,4	
		Mottaker	1121 - 28/713	61,4	
Grensejustering	22.11.2005				HGI
Grensejustering	55/2005	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1121 - 28/33	-168,5	
		Mottaker	1121 - 28/568	168,5	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	18.11.1997				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1121 - 28/568	-150	
		Mottaker	1121 - 28/682	150	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	11.05.1989				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1121 - 28/33	-967	
		Mottaker	1121 - 28/568	967	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
--	---	--------	------------	-------------	----------------------------------

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.05.2015	Tinglyst		09.07.2015	nedsrve 28.05.2015
Oppmålingsforretning	14/2435		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	1121 - 28/845	-562,7
			Mottaker	1121 - 28/876	562,7
			Berørt	1121 - 28/33	0
			Berørt	1121 - 28/568	0
			Berørt	1121 - 28/589	0
			Berørt	1121 - 28/681	0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	15.03.2012	Tinglyst		24.03.2012	1121gih 20.03.2012
Oppmålingsforretning	11/604		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	1121 - 28/33	-1 195,3
			Mottaker	1121 - 28/845	1 195,2
			Berørt	1121 - 28/568	0
			Berørt	1121 - 28/589	0
			Berørt	1121 - 28/681	0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Gamle Åslandsvegen	5100	29C		Grunnkrets 0403 Kvernaland sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets: 4 Frøyland	
			6520316	310844	Kirkesokn: 06030804 Frøyland og Orstad	
					Postnr.område: 4355 KVERNALAND	
					Tettsted: 4592 Kvernaland	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	13 144 354	Bebygd areal:	105	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	270	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	21.03.1989
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	26.04.1989
	Nord: 6520316 Øst: 310844	Bruksareal totalt:	270	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	01.11.1989
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	78	0	78	0	0	0
H01	1	99	0	99	0	0	0
K01	0	93	0	93	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5100 Gamle Åslandsvegen 29 C	H0101	Bolig	270	3	Kjøkken	1	1	28/568

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		JØRGENSEN RUNE		GAMLE ÅSLANDSVEI 31

Bygningsnr:	13 144 354	Bebygd areal:	6	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	5	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6520316 Øst: 310844	Bruksareal totalt:	5	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Meldingssak registrer tiltak:	16.06.2010
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak registrer tiltak						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	5	0	5	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5100 Gamle Åslandsvegen 29 C	H0101	Bolig	5	0		0	0	28/568

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	260761	JØRGENSEN RUNE		

Bygningsnr:	18 450 313	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	03.10.1996
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	25	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	04.10.1996
	Nord: 6520312 Øst: 310855	Bruksareal totalt:	25	Avløp:		Tatt i bruk:	03.01.1997
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	25	25	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	28/568

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		JØRGENSEN RUNE		

Bygningsnr: 18 450 313 Bebygd areal: 6,5 Ant. boliger: 0 Datoer
Løpenr: 1 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 6 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse:
 Nord: 6520312 Øst: 310855 Bruksareal totalt: 6 Avløp: Tatt i bruk:
Bygningsendningskode: Tilbygg Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Ferdigattest:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig Bruttoareal annet: Meldingssak registrer tiltak: 14.06.2010
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring Bruttoareal totalt: 0 Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsstatus: Meldingssak registrer tiltak
Energikilder:
Oppvarming:

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	6	6	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
	Unummerert bruksenhet				0	0		0	0
									28/568

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	181155	JØRGENSEN RUNE		GRØNNESTØLSLIEN 32 5073 BERGEN

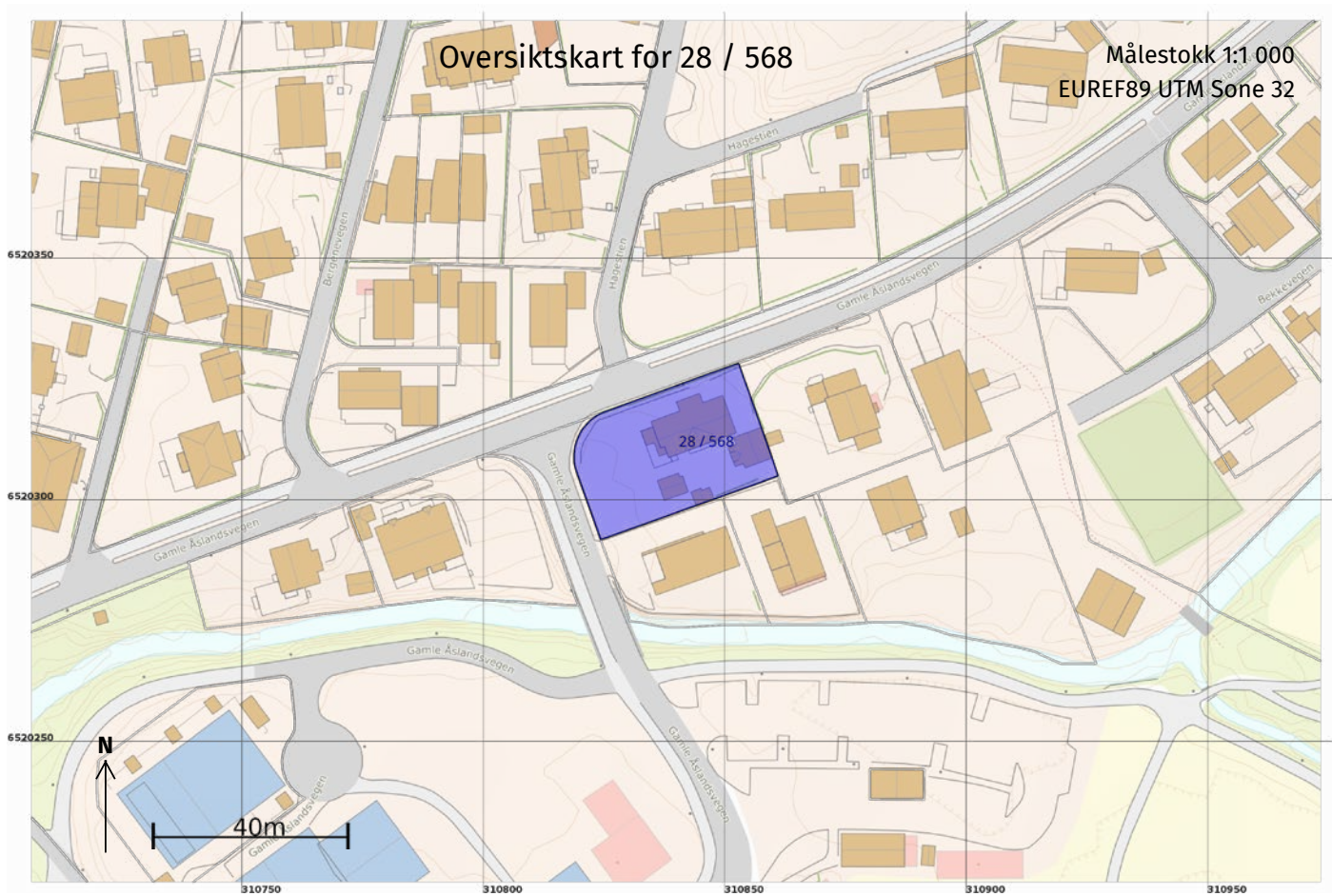
Bygningsnr: 18 450 313 Bebygd areal: 6,5 Ant. boliger: 0 Datoer
Løpenr: 2 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 6 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse:
 Nord: 6520312 Øst: 310855 Bruksareal totalt: 6 Avløp: Tatt i bruk:
Bygningsendningskode: Tilbygg Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Ferdigattest:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig Bruttoareal annet: Meldingssak registrer tiltak: 14.06.2010
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring Bruttoareal totalt: 0 Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsstatus: Meldingssak registrer tiltak
Energikilder:
Oppvarming:

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	6	6	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
	H0102			Annet enn bolig	0	0		0	0
									28/568

Kontaktpersoner				
-----------------	--	--	--	--

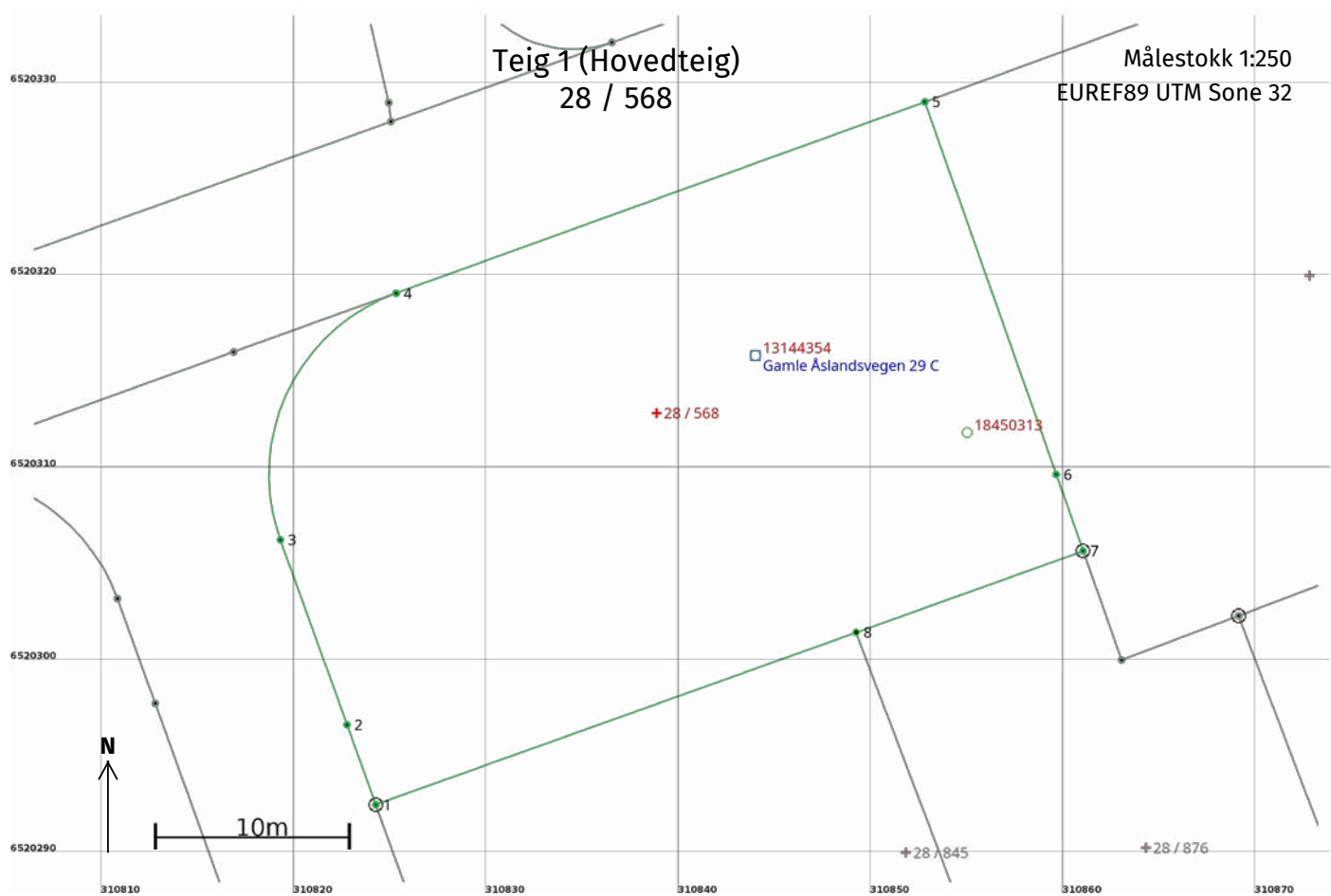
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	260761	JØRGENSEN RUNE		



06.01.2026 08:29

Matrikelbrev for 1121 - 28 / 568

Side 9 av 11



06.01.2026 08:29

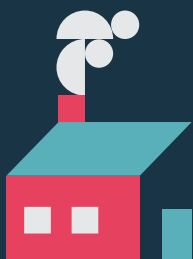
Matrikelbrev for 1121 - 28 / 568

Side 10 av 11

Areal og koordinater

Areal: 943,9 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6520313 Øst: 310839

Grensepunkt / Grenselinje				Ytre avgrensing			
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6520292,66	310824,28		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			4,41				
2	6520296,81	310822,78		Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			10,20				
3	6520306,41	310819,32		Geometrisk hjelpepunkt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			15,71			13	
4	6520319,22	310825,33		Geometrisk hjelpepunkt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			29,21				
5	6520329,16	310852,80		Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			20,52				
6	6520309,81	310859,63		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			4,21				
7	6520305,84	310861,03		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			12,54				
8	6520301,61	310849,23		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			26,50				



Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gamle Åslandsvegen 29C
4355 KVERNALAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le

Telefon: 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre