



**aktiv.**

Rubinvegen 30, 4355 KVERNALAND

**Stor og innholdsrik enebolig med  
5 soverom og 2 stuer  
Familievennlig og populær  
beliggenhet - Garasje**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Andreas Rage

**Mobil** 934 94 115

**E-post** andreas.rage@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 190 000,-  
**Omkostn.:** Kr 156 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 346 140,-  
**Selger:** Raja Mohan Ravi  
Bhagya Jyothi Paladugula

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1977  
**BRA-i/BRA Total** 262/280 kvm  
**Tomtstr.:** 555.5 kvm  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 27, bnr. 63  
**Oppdragsnr.:** 1403260084

# Innholdsrik enebolig i familievennlig område

Aktiv Eiendomsmegling v/Andreas Rage har gleden av å kunne presentere Rubinvegen 30 for salg.

Eiendommen har flere kvaliteter som blant annet:

- Vedlikeholdt enebolig med flotte kvaliteter
- Skjermet og trivelig opparbeidet uteområde
- Attraktiv beliggenhet i et veletablert og populært boligområde
- Praktisk familiebolig med en god planløsning
- Stort kjøkken med god skap- og benkeplass
- 2 bad og separat vaskerom
- Bad i 1. etasje totalrenovert i 2021
- 5 soverom
- Romslige stuer og gode oppholdsrom
- Vedovn og varmepumpe
- God biloppstillingsplass i gårdsrom
- Garasje med elbillader
- Gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg og flotte turområder



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	60
Tilstandsrapport .....	67
Energiattest .....	98
Nabolagsprofil .....	119
Budskjema .....	129

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 262 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA totalt: 280 kvm

TBA: 76 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 88 kvm Gang, bad, vaskerom, tv stue, trimrom, bod, kjølerom og redskap/sport bod

#### 1. etasje

BRA-i: 97 kvm Entré, stue, kjøkken, bad, tv-stue og soverom

#### 2. etasje

BRA-i: 77 kvm Stue og 4 soverom

#### TBA

76 kvm Terrasse- og balkongareal

### Garasje

BRA-e: 18 kvm Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

- Terrasser - 72 m<sup>2</sup> - TBA (terrasse- og balkongareal)

- Balkong - 4 m<sup>2</sup> - TBA (terrasse- og balkongareal)

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

555.5 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Flott opparbeidet eiendom beliggende i skrånet terreng. Innkjørsel og gårdsrom er etablert med belegningsstein. Uteområdet er pent opparbeidet og beplantet med blomster, busker og trær i tillegg til gangstier med belegningsstein og lødd steinmur med gjerde. Terrasse og uteplass med grillområde for hyggelig samlingspunkt og det gode dagligliv.

Det gjøres oppmerksom på at tomtegrensen ikke går helt ut til gangstien på østsiden ved utvendig skur. Tomtegrensen avviker fra hva som oppfattes som hele tomten og hva som fremgår av faktiske grenser i oppmåling. Deler av uteområdet i øst strekker seg ut over kommunal eiendom, hvor det av tidligere eier er oppført skur/bod på den aktuelle kommunale eiendommen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Konf. megler.

### **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 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. Området rundt Stemmen kan tilby badeplass, brygge, skatepark, sandvolleyballbaner og lekeplass. For golfentusiaster kan Jæren golfklubb tilby en 9-hulls høykvalitetsbane, 6-hulls treningsbane og driving-range. Golfbanen ligger ca. 14 minutter unna med bil.

Kollektivtransport med bussforbindelser og tog mot sør og nord kan enkelt nås fra bussholdeplass. Nærmeste holdeplass er Fjermestadvegen. Det er 3,2 km til Øksnavadporten stasjon, lokaltog.

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. Ønsker man å benytte de store servicetilbud og kjøpesentre som både Bryne, Klepp eller Sandnes kan tilby, er alt dette tilgjengelig innen ca. 15 minutters biltur.

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 barnehagetilbud kan nås enkelt med gangavstand fra eiendommen med blant annet Kvernaland barnehage, Frøyland barnehage, Frøyland skule og Frøyland ungdomsskule.

Med denne beliggenheten får du en kombinasjon av trygghet, aktivitet og tilgjengelighet – perfekt for alle som ønsker det beste fra både natur og byliv.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

### **Adkomst**

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse.

Eneboligen er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakater.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Duo Takst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:

Enebolig oppført med grunnmur i betong.

Kjelleren har yttervegger i betong, med en innvendig konstruksjon av isolert bindingsverk.

Bygningen har en drenering fra 1977.

Veggkonstruksjonen består av et bindingsverk i tre fra byggeåret, og fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Taket har en saltaksform med A-takstoler i tre, og er tekket med betongtakstein fra et påbygg utført rundt 1985.

Takrenner og nedløp er utført i plast.

Etasjeskillerne er konstruert som et trebjelkelag.

Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass, og boligen har en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre.

Eiendommen har en terrasse og en balkong i impregnert trevirke.

Garasjen er fra 1998 og er oppført med ringmur og plate i stedstøpt betong, med yttervegger av lett bindingsverk kledd i tre og et tak tekket med betongtakstein.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Tekkingen og undertaket har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Det er ikke registrert synlige avvik på taktekking eller undertak ved befarings.

#### - Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
Det registreres at enkelte eldre vinduer er trange og tar i karm ved åpning og lukking.  
Det er også observert værslitasje på karm og pakninger på disse vinduene.

#### - Utvendig - Dører

Avvik: • Det er avvik:  
Balkongdør på soverom tar i karm ved åpning og lukking.

#### - Utvendig - Skorstein over tak

Avvik: • Det er avvik:  
Det registreres krakelering og noe overflateskader i puss på skorstein over tak.  
Forholdet kan over tid medføre økt fuktpåvirkning og frostsprengning dersom vann trenger inn.

#### - Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.  
Påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

#### - Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.  
Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

#### - Våtrom - KJELLER > BAD - Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Terskel er lavere enn oppkant i dusjsone, slik at vann kan renne ut av dusjsonen før det ledes til sluk.

Det registreres "bom", hulrom under fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedres med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov for tiltak.

Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm med økt risiko for at vannslø/lekkasje renner ut av rommet.

- Våtrom - KJELLER > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - KJELLER > VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Spesialrom - KJELLER > KJØLEROM - Teknisk anlegg

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Forventet levetid for kjøleaggregat i kjølerom er normalt ca. 10-15 år ved ordinær bruk og jevnlig vedlikehold.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det registreres irr på kobberrør på vaskerom. Dette kan indikere fuktpåkjønning og kan på sikt medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpe har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Ingen avvik er registrert på befaringdagen.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke observert synlig grunnmursplast rundt grunnmuren på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes at dette er etablert, men løsningen var ikke synlig der forholdene var tilgjengelige for kontroll

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det registreres tidligere sprekkdannelse i grunnmur som er opplyst utbedret og tettet av eier.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

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.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det registreres at terrenget ved innkjørselen har fallt inn mot bygningskroppen.

Dette gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befæringsdato 21.04.2026 av Simen Sabalis for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Hammer&Eliassen, 2021

Beskrivelse: Nytt veggklosett fast pris, div rør arb. Komplette vegghengt wc, 75 PP HT TERS F/SPISENDE SORT

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025; Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Windows in 2 bedrooms in 2nd floor, kitchen, 1st floor bedroom, 2 windows in basement changed; big windows in 1st floor living area

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

Ja

Firmanavn: HD solskjerming, 2025

Beskrivelse: new Garage door installed

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

Ja

Firmanavn: nelfo oneco, 2019

Beskrivelse: electrical car charger installation

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

Ja

Firmanavn: Ja

Beskrivelse: Garage was added to house, 1st floor stucture was added

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

## **Innhold**

2. Etasje:

BRA-i 77 kvm: Stue og 4 soverom

1. Etasje:

BRA-i 97 kvm: Entré, stue, kjøkken, bad, tv-stue og soverom

TBA 76 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 88 kvm: Gang, bad, vaskerom, tv stue (ikke godkjent), trimrom, bod, kjølerom og redskap/sport bod

Garasje:

BRA-e 18 kvm: Garasje

## **Standard**

Vi har gleden av å ha for salg denne romslige eneboligen som ligger i et populært og barnevennlig område. Boligen fremstår som moderne og velholdt med et godt innhold for hele familien.

Tomten er pent opparbeidet i lune omgivelser som er skjermet med beplantning og gjerde for pen avgrensning. Solrikt uteareal med gapahuk tilpasset eiendommen. Trivelig terrasseflater som vil kunne by på et hyggelig samlingspunkt for selskap, grilling og det gode dagligliv. Gårdsrom med belegningsstein og oppstillingsplass til biler, samt parkering i garasje.

Boligen strekker seg over tre plan og kan blant annet tilby:

Stuer:

Hovedetasjen byr på en innbydende stue med en meget god planløsning. Store vinduer gir gode lysforhold og byr på fint utsyn. Her har man fine møbleringsmuligheter med god plass til en romslig spisestue, sofahjørne og gode arealer for møbelseksjoner. Stuen er i åpen løsning med kjøkkenet og er delvis fradelt fra en hyggelig tv-stue. Herlig vedovn sørger for god oppvarming på vinterkveldene.

Med en romslig stue i andre etasjen i tillegg til kjellerstue (ikke godkjent) gir dette en fin fleksibilitet til boligen om man ønsker å trekke seg litt tilbake. Med barn i huset vil man nyte godt av disse rommene.

Kjøkken:

Flott kjøkkeninnredning med profilert fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer utenom oppvaskmaskin, og har svært god skap og benkeplass. Et stort kjøkken med god plass til hele familien - gjør dette til et kjøkken som kan passe de fleste.

Soverom:

Boligen inneholder 5 soverom hvor 4 er plassert i andre etasje med plass til forskjellige garderobeløsninger og seng. Hovedsoverommet ligger i første etasjen og har direkte adkomst til badet.

Bad og vaskerom:

Boligen har to bad og separat vaskerom.

Bad i første etasjen har flis på gulv og vegg. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjnise og innredning med to nedfelte servanter. Rommet har god belysning fra takspotter og belysning over speil. Et delikat bad med fine detaljer som ble renoverert i 2021.

Bad i kjeller er innredet med servant i innredning, toalett og dusjnise. Overflatene er flislagt med varmekabler i gulv.

Vaskerom er et "must" i en aktiv familie, og ved vaskerommet har man også boligens bi-inngang. Rommet har belegget på gulv og panel på veggflatene. Utslagsvask i eldre

kjøkkeninnredning og vannuttak for vaskemaskin.

Kjelleretasjen vil videre kunne by på stue/hobbyrom, soverom, oppbevaringsplass i bod og kjølerom. Stue og soverom er ikke godkjent rom for varig opphold da disse er beskrevet som redskap/sport og hobby på godkjente bygningstegninger, bruksendring må ev. søkes hos kommunen.

### **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.

### **Hvitevarer**

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Boligen er tilknyttet Altibox som leverandør av internett og TV.

### **Parkering**

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.  
Det er montert elbillader.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Plantegningene vedlagt i denne salgsoppgaven er ment som illustrasjon og kan avvike fra de faktiske forhold.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket

mottar betaling for tilleggstenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Hovedsakelig elektrisk, samt ildsted.

Boligen har installert varmepumpe.

Er det rom uten fastmonterte varmekilder på visning medfølger det heller ikke i handelen.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 190 000

### Omkostninger kjøper

6 190 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

154 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

156 140 (Omkostninger totalt)

173 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

175 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 346 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 363 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 365 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 17 029 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr for 2025 utgjør totalt kr. 17 029,- beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det er montert vannmåler i boligen.

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

Eiendommer i Time kommune betaler årsavgift for vann og kloakk etter forbruk.

Avgift for 1.termin 2026 på kr 8 871,-.

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 476 422 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 905 689 for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

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

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

**Andre utgifter**

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

**Tilbud om 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 27, bruksnummer 63 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:

1121/27/63:

24.01.1978 - Dokumentnr: 607 - Bestemmelse om gjerde  
DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT  
FRA KOMMUNEN

08.12.1977 - Dokumentnr: 9626 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1121 Gnr:27 Bnr:51

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger innflyttingsløyve datert 15.08.1978. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest: Kloakklufterøret på loftet må isoleres. Taknedløp må tilkobles avløp. Gjenstående innredningsarbeid i kjelleren.

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Påbygg loft:

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for påbygg loft fra 1985.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Det er innredet soverom og stue i kjeller som på tegninger

kun er godkjent som redskap/sport og hobby.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til samtlige ovennevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

15.08.1978.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med følgende planer for området:

Gjeldende reguleringsplan er Plan 0059.00, Øvre Håholen, med tilhørende reguleringsbestemmelser, vedtatt 08.02.1977.

Formål: boliger, landbruk, veg og friområde.

Ifølge informasjon fra kommunen er kommuneplan for Time Kommune - Trygg og framtidsetta for perioden 2018-2030 også gjeldende for eiendommen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **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.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

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. 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.

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.

## **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

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](http://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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, oppgjørshonorar kr 7 900,- og markedsføringspakke kr 28 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Andreas Rage  
Partner / Eiendomsmegler MNEF  
andreas.rage@aktiv.no  
Tlf: 934 94 115

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

21.05.2026

# Velkommen til Rubinvegen 30

Presentert av Andreas Rage v/Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Foto: Brian Engen



Beliggenheten byr på naturskjønne omgivelser med kort vei til flotte turområder rundt Stemmen, Frøylandsparken og Frøylandsvannet.



Uteområdet er pent opparbeidet med takoverbygg som forlenger utesesongen.



Terrasse og uteplass med grillområde danner et hyggelig samlingspunkt og legger til rette for det gode hverdagslivet og sosiale sammenkomster.



Skjermet og trivelig opparbeidet uteområde.



God biloppstillingsplass i gårdsrom. Garasje med elbillader gir både praktisk parkering og enkel lading av elbil til hverdagsbruk.



Gårdsrom med belegningsstein som gir et ryddig og helhetlig uttrykk.





Lunt og skjermet uteområde som skaper god trivsel.



En frodig og trivelig uteplass.



Gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg og flotte turområder.



Kollektivtransport med bussforbindelser og tog mot sør og nord kan enkelt nås fra bussholdeplass. Nærmeste holdeplass er Fjermestadvegen. Det er 3,2 km til Øksnavadporten stasjon, lokaltog.



Praktisk familiebolig med god og funksjonell planløsning.



Romslig stue som legger til rette for både familieliv og sosiale sammenkomster.



Vedovn og varmepumpe sørger for god komfort og behagelig varme gjennom hele året.



Stuen gir naturlig inndeling av sitte- og spiseområde.





Stuen er i åpen løsning med kjøkkenet og er delvis fradelt fra en hyggelig tv-stue.



Det er god plass til spisebord i tilknytning til det romslige kjøkkenet, som har rikelig med plass til både matlaging og sosiale måltider.



Den åpne løsningen mellom kjøkken og stue gir god romfølelse og fine soner i boligen.



Lys og luftig utforming med godt dagslysinnslipp.  
Stort kjøkken med rikelig skap- og benkeplass som gir gode arbeidsforhold i hverdagen.





Hovedsoverommet i 1. etasje er romslig og har utgang til luftebalkong.



Balkong med utgang fra hovedsoverommet.



Direkte adkomst til badet – en løsning som understreker både komfort og funksjonalitet i hverdagen.



Rommet har rikelig med garderobe plass .

**Eksklusivt og gjennomført**  
Badet i 1. etasje er helfliset og fremstår som eksklusivt og gjennomført.

Her er det dobbel servant nedfelt i praktisk skuffeseksjon med rikelig skaplass.

Vegghengt toalett gir et stilrent uttrykk, og dusjen er moderne og lekkert utført.





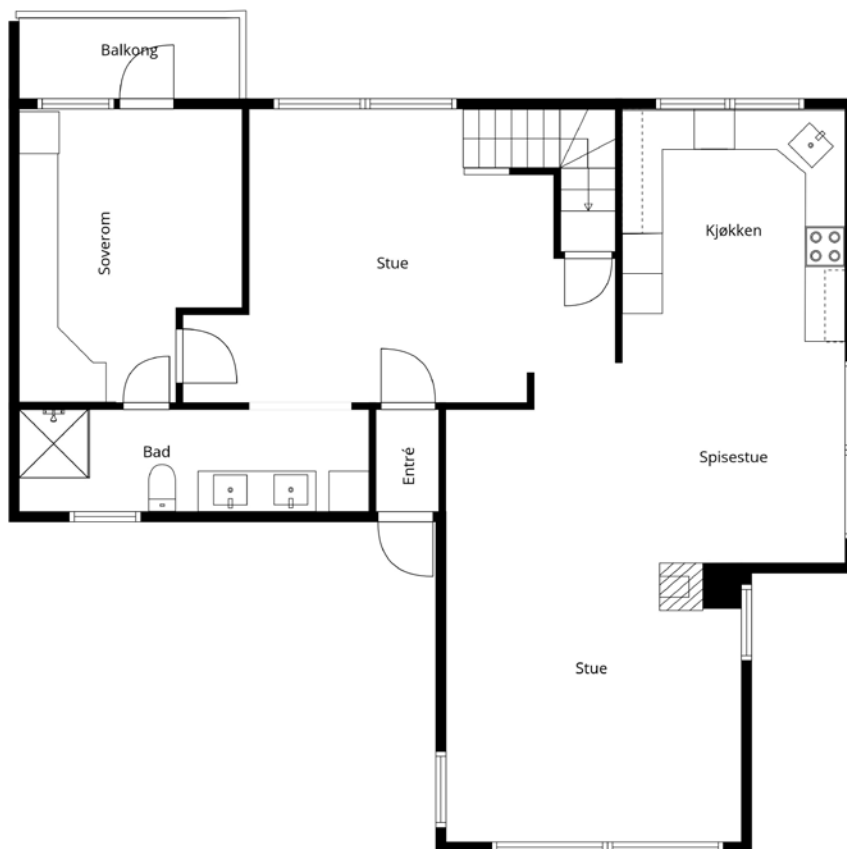
Stor gang/forstue/tv-stue som kan benyttes etter behov.



En ekstra stue er et stort pluss i boligen, og gir fleksible bruksmuligheter.



Herfra er det trapp opp til andre etasje.



EV

Plantegning Er En Ikke Måltbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

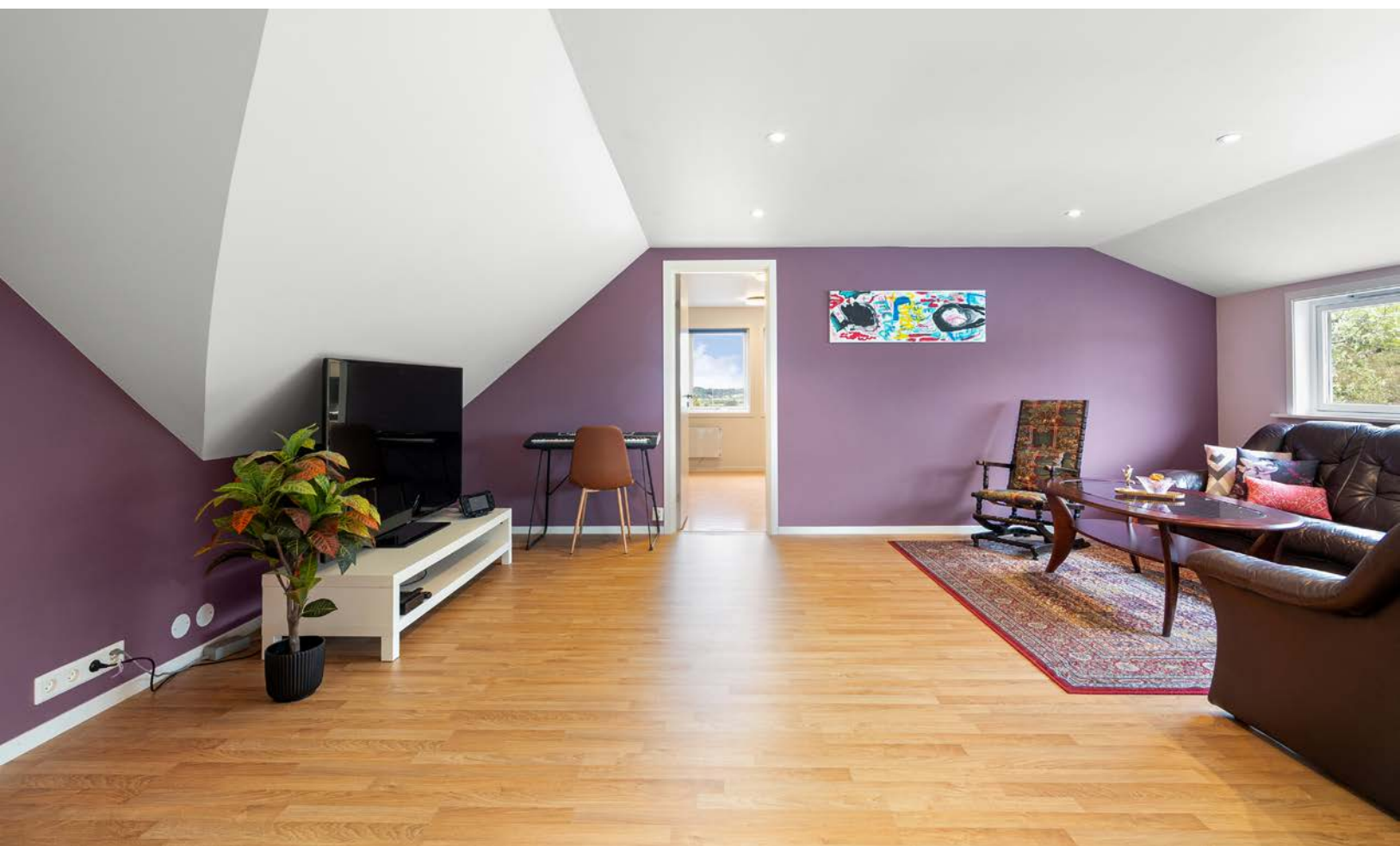
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



En innholdsrik 2. etasje med stue og fire soverom.



Stue på loftet er en praktisk løsning i en familiebolig.





Loftstue



Soverom 1 er av god størrelse.



Soverom 1



Soverom 1



Utsikt fra soverommet.



Utsikt fra soverommet.



Soverom 2



Soverom 2



Soverom 3



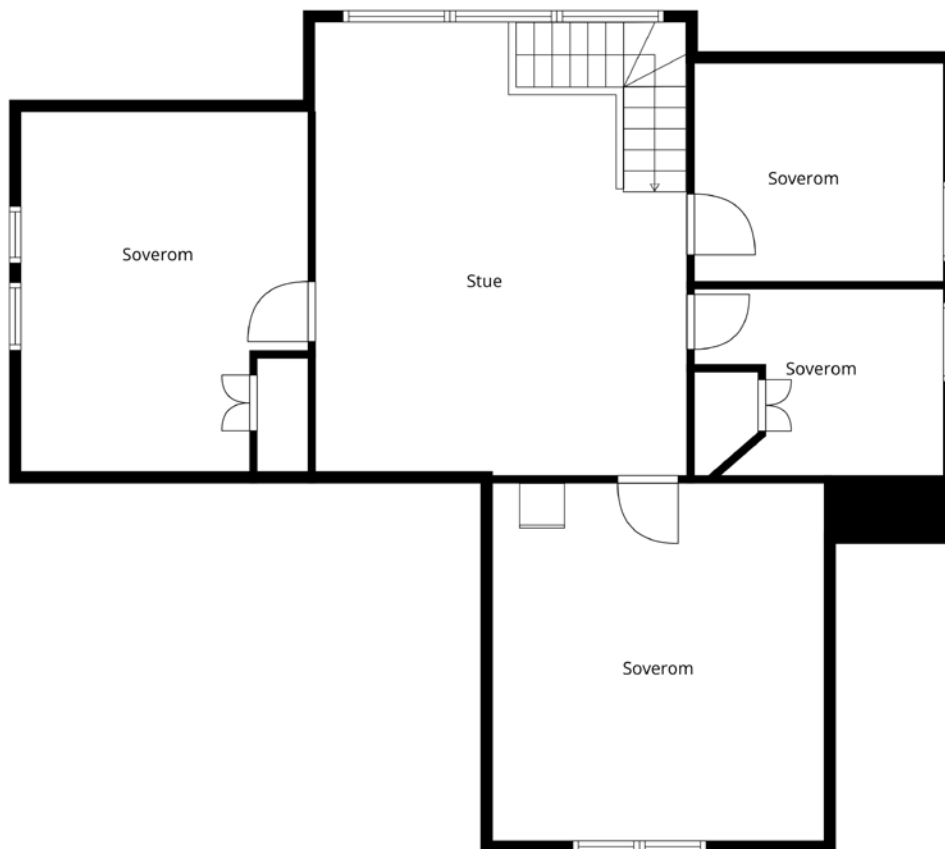
Soverom 3



Soverom 4



Soverom 4



EV

Plantegning Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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



Underetasjen består av kjellerstue (ikke godkjent), flere boder, bad og vaskerom.



Kjellerstue (ikke godkjent)

Ekstra oppholdsrom  
Gir mer plass til familien. Kan brukes som  
TV-stue, ungdomsstue, lekerom, gjesterom  
eller hobbyrom.





Rom kjeller



Rom kjeller



Kjellerrom som er innredet og brukt som treningsrom.



Gang kjeller

Badet i kjelleren er funksjonelt innredet med dusj, toalett og servant integrert i skuffeseksjon.

Bad i kjeller er flislagt med varmekabler i gulv.

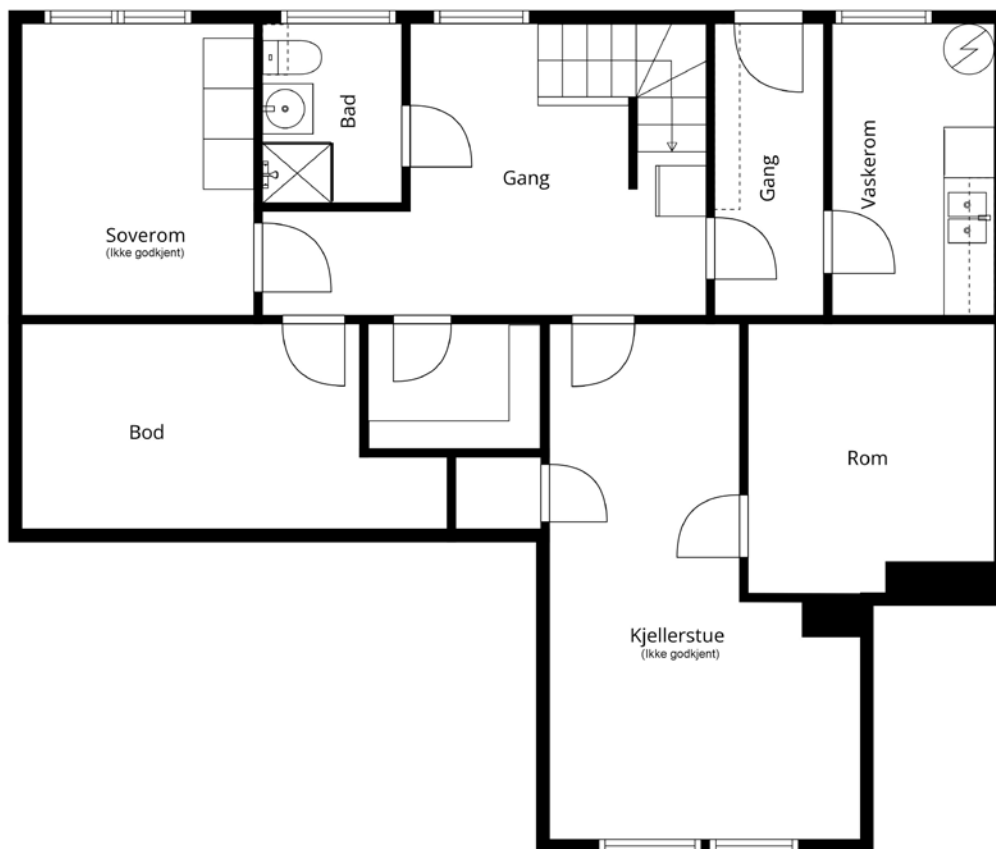




Bi-inngang til kjeller gir en praktisk og fleksibel løsning.



Sseparat vaskerom.



EV

Plantegning Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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







# 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

Raja Mohan Ravi

Bhagya Jyothi Paladugula

---

## Boligen

Rubinvegen 30

4355 Kvernaland

1121-27/63/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ 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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Hammer&Eliassen

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt veggklosett fast pris, div rør arb. Komplett vegghengt wc, 75 PP HT TERS F /SPISENDE SORT

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk  
renovation of the bathroom

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Windows in 2 bedrooms in 2nd floor, kitchen, 1st floor bedroom, 2 windows in basement changed

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

**Beskrivelse av arbeidet:** big windows in 1st floor living area

---

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?

♦ **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**



#### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025  
**Firmanavn:** HD solskjerming  
**Beskrivelse av arbeidet:** new Garage door installed
- 

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?:** 2019

**Firmanavn:** nelfo oneco

**Beskrivelse av arbeidet:** electrical car charger installation

---

## 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**

Garage was added to house, 1st floor stucture was added

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

yes

---

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?

♦ **Ja**

### Ufaglært arbeid:

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Driveway was renovated

---

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## 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

 Rubinvegen 30 , 4355 KVERNALAND

 TIME kommune

 gnr. 27, bnr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m<sup>2</sup> BRA-i: 262 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 13152-1234

Referansenummer: TS6825

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Simen Sabalis



**DUO** TAKST AS  
R o g a l a n d

Medlem av



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.

## Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

### Rapportansvarlig



Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416

### Medansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Enebolig som er oppført med grunnmuren i betong.  
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med trekledning.  
Kjeller har yttervegger i betong, med oppført isolert bindingsverk innvendig.  
Taket har saltaksform tekket med takstein.  
Etasjeskille er et trebjelkelag.  
Takrenner/nedløp i plast.  
Vindu og dører med isolerglass.

Boligen fremstår med normal stand iht. alder.  
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal bruksslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.  
Rapport anbefales lest i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1977

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein fra påbygg av 2. etg i ca.1985.  
Takrenner og nedløp av plast.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Det er etablert terrasse og balkong i impregnert trevirke.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.  
Veggene har trepanel og malte plater.  
Innvendige tak har malte plater og trepanel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad, 1. etg  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Sluket er et designsluk.  
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørner.  
Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom, kjeller  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har panel/tømmer. Taket er malt.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for

vaskemaskin.  
Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Bad, kjeller  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant.  
Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

Kjølerom med gulvbelegg og trepaneler på vegger og tak.  
Kjølerom etablert i kjeller.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, varierende alder.  
Det er avløpsrør av plast, med varierende alder.  
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon.  
Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken.  
Det er installert varmepumpe fra 2007.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2019.  
El-anlegg med varierende alder.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 1977.  
Bygningen har betonggrunnmur.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

### Enebolig

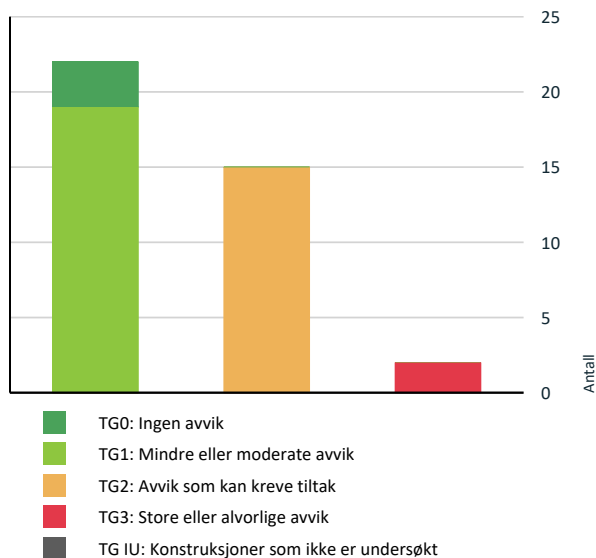
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Fremlagte tegninger for garasjepåbygg viser dobbel garasje, mens det i praksis er oppført enkel garasje.

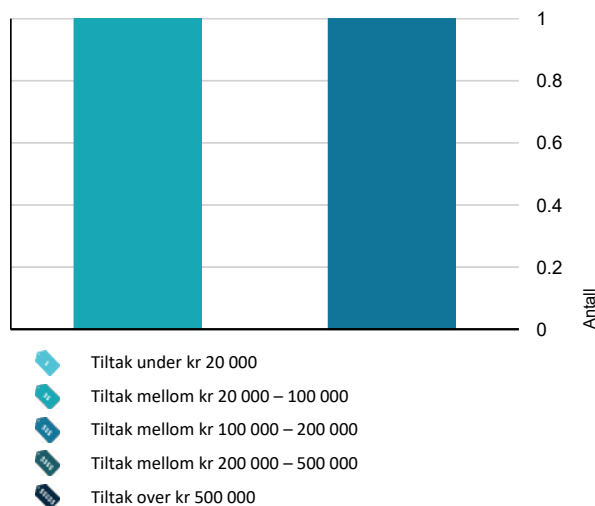
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar.

Interessant bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

## 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**



##### Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det registreres at terrengtet ved innkjørselen har fall inn mot bygningskroppen. Dette gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen og undertaket har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Det er ikke registrert synlige avvik på taktekking eller undertak ved befaring.

## ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det registreres at enkelte eldre vinduer er trange og tar i karm ved åpning og lukking.

Det er også observert værslitasje på karm og pakninger på disse vinduene.

## ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongdør på soverom tar i karm ved åpning og lukking.

## ! Utvendig > Skorstein over tak [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres krakelering og noe overflateskader i puss på skorstein over tak. Forholdet kan over tid medføre økt fuktpåvirkning og frostsprengning dersom vann trenger inn.

## ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

Det registreres irr på kobberrør på vaskerom. Dette kan indikere fuktpåkjennning og kan på sikt medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer.

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

Avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

## ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpe har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Ingen avvik er registrert på befaringdagen.

## ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke observert synlig grunnmursplast rundt grunnmuren på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes at dette er etablert, men løsningen var ikke synlig der forholdene var tilgjengelige for kontroll

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det registreres tidligere sprekkdannelse i grunnmur som er opplyst utbedret og tettet av eier.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

## ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

## Sammendrag av boligens tilstand

Terskel er lavere enn oppkant i dusjsone, slik at vann kan renne ut av dusjsonen før det ledes til sluk.

Det registreres "bom", hulrom under fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedres med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov for tiltak.

Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm med økt risiko for at vannslø/lekkasje renner ut av rommet.

### ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### ! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Forventet levetid for kjøleaggregat i kjølerom er normalt ca. 10–15 år ved ordinær bruk og jevnlig vedlikehold.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Bod i kjeller er tatt i bruk som soverom. Vindu tilfredsstillende ikke krav til rømming, da avstand fra gulv til underkant vindu overstiger 1 meter.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1977

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av betongtakstein fra påbygg av 2. etg i ca.1985.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takstein fremstod uten synlige skader eller mangler ved befarig, ingen registrert avvik.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

**Årstall:** 1985

**Kilde:** Andre opplysninger: Fremlagte tegninger

**Vurdering av avvik:**

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

Tekkingen og undertaket har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Det er ikke registrert synlige avvik på takteking eller undertak ved befarig.

**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.



### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp av plast.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

**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.

# Tilstandsrapport

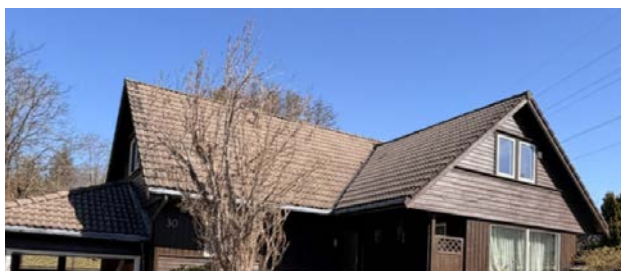
## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere for å sikre trygg ferdsel under utsatte takflater, spesielt i områder med inngangsdører og andre steder hvor personer oppholder seg eller passerer.

(Kostnadsestimat er basert på montering av snøfangere på tak)

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Eier opplyser om at det nylig har vært kontroll av kledning omkring huset, og enkelte bord med påvist skade/slitasje er skiftet ut og malt. Det er også montert ny musetting omkring huset.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det var ikke mulig å inspisere selve takkonstruksjonen, utover visuelle observasjoner fra underliggende etasje samt utvendig.

Vurderingen er basert på synlige forhold på befaringsdagen, og tilstandsgrad er satt ut fra bygningens alder og eventuelle påviste avvik.

**Årstall:** 1985

**Kilde:** Andre opplysninger: Fremlagte tegninger

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer med varierende alder, noe slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler. Eier opplyser om at flere vinduer er byttet i 2025.

Det ble ikke registrert punktete glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det registreres at enkelte eldre vinduer er trange og tar i karm ved åpning og lukking.  
Det er også observert værslitasje på karm og pakninger på disse vinduene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales justering av eldre vinduer. Manglende justering kan over tid medføre redusert funksjon og økt slitasje på karm.

Anbefaler overflatebehandling og jevnlig vedlikehold, manglende tiltak kan over tid gi økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av materialet.

## TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Noe slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør på soverom tar i karm ved åpning og lukking.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av dør anbefales for å sikre normal funksjon, samt hindre videre slitasje på dør og karm.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Det er etablert terrasse og balkong i impregneret trevirke.  
Eier opplyser om at enkelte terrassebord nettopp er byttet, samt vasket og malt hele terrassen.

## TG 2 Skorstein over tak

#### Beskrivelse

Pipe er fra byggeår, med opprinnelig beslag rundt overgangen mot taktekking.

#### Generell info:

Pipe/bly over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).  
Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

**Årstall:** 1985

**Kilde:** Andre opplysninger: Fremlagte tegninger

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det registreres krakelering og noe overflateskader i puss på skorstein over tak. Forholdet kan over tid medføre økt fuktpåvirkning og frostsprengning dersom vann trenger inn.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Sprekker og overflateskader kan gi økt fuktinntrengning og videre nedbrytning over tid. Anbefaler kontroll og utbedring av puss for å sikre tett og varig overflate.

Eventuelt kan det etableres heldekkende beslag rundt skorsteinen for å sikre bedre beskyttelse og redusere risiko for fremtidige lekkasjer.



## INNVENDIG

### 1 TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### 1 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i redskap/sports bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 28.

**Vurdering av avvik:**

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

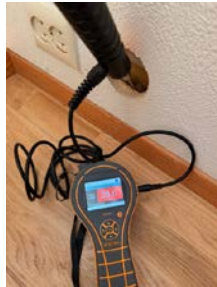
**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Forhøyet fuktnivå kan over tid gi risiko for muggvekst og nedbrytning av materialer. Det er ikke registrert fuktskader på befaringstidspunktet. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll, og tiltak kan bli nødvendig dersom utvikling registreres.

Det anbefales å fjerne dampsperre på vegger som er mot terreng ved en evt. renovering.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Eier opplyser at bad er totalrenovert i 2021.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater i normal stand iht. alder.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluket er et designsluk med limflens for festing av membran (sluk uten klemring), og det er ikke mulig å kontrollere utførelsen på slike sluk.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes. Lekkasje fra innebygget sisterner kan pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som kan medføre skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.



## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater i normal stand iht. alder.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm fra gulv ved dør til oppkant ved dusj.

Overflater i normal stand iht. alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

# Tilstandsrapport

Terskel er lavere enn oppkant i dusjsone, slik at vann kan renne ut av dusjsonen før det ledes til sluk.

Det registreres "bom", hulrom under fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedres med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov for tiltak.

Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm med økt risiko for at vannslø/lekkasje renner ut av rommet.

## Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det anbefales å etablere vei til sluk. Alternativt kan montering av vannsensor med automatisk avstenging vurderes for å redusere skadeomfang ved lekkasje.

## KJELLER > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befarings. Membran er synlig ført under klemring.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ikke registrert tegn til svikt i tettesjikt på befarings tidspunktet. Jevnlig tilsyn anbefales, og utskifting kan vurderes ved oppgradering eller ved tegn til svikt.



## KJELLER > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal brukslitasje iht alder.

## KJELLER > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.  
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

## KJELLER > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,5.



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.



## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket er malt. Overflater i normal stand iht. alder.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 65 mm.

## KJELLER > VASKEROM

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befarings.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ikke registrert tegn til svikt i tettesjikt på befaringsstidspunktet. Jevnlig tilsyn anbefales, og utskifting kan vurderes ved oppgradering eller ved tegn til svikt.



## KJELLER > VASKEROM

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

## KJELLER > VASKEROM

### 📍 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.  
Eier opplyser om at viften nylig er installert av elektriker.

## KJELLER > VASKEROM

### 📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da alle rør og installasjoner er plassert i yttervegg. Det er gjennomført målinger uten indikasjon på forhøyede fuktverdier.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Overflater i normal stand iht. alder.

##### Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

## SPESIALROM

### KJELLER > KJØLEROM

#### 1 TG 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Kjølerom med gulvbelegg og trepaneler på vegger og tak.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > KJØLEROM

### Teknisk anlegg

#### Beskrivelse

Kjølerom etablert i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid for kjøleaggregat i kjølerom er normalt ca. 10–15 år ved ordinær bruk og jevnlig vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, varierende alder.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

#### Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

#### Vurdering av avvik:

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

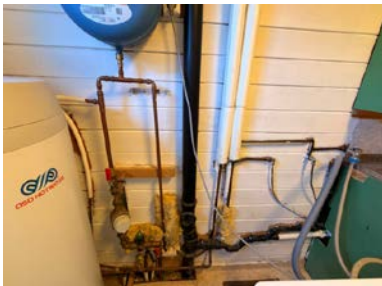
Det registreres irr på kobberrør på vaskerom. Dette kan indikere fukt påkjenning og kan på sikt medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer.

#### Konsekvens/tiltak

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

I forbindelse med oppgradering/renovering vil det være naturlig med utskiftning av eldre rør.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, med varierende alder.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

### Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

### Vurdering av avvik:

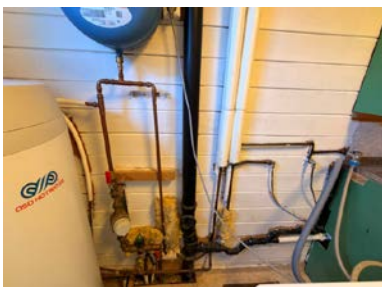
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

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

I forbindelse med oppgradering/renovering vil det være naturlig med utskiftning av gamle avløpsrør.



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler, noe som er normalt for byggeåret. Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken. Ventilert og avtrekk vurderes å fungere som forutsatt ved befaring.

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe fra 2007.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

# Tilstandsrapport

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

## Vurdering av avvik:

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

Varmepumpe har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Ingen avvik er registrert på befaringdagen.

## Konsekvens/tiltak

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

Alder kan medføre redusert effekt og økt risiko for feil over tid. Jevnlig service anbefales, og utskifting må påregnes på sikt.



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2019.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

El-anlegg med varierende alder.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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)?

# Tilstandsrapport

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.  
**1977**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 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?  
**Nei**

## Generell kommentar

Generelt anbefales det å gjennomføre el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør i forbindelse med eierskifte, for å avklare tilstand på anlegget og eventuelle avvik.



TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1977. Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.  
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke observert synlig grunnmursplast rundt grunnmuren på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes at dette er etablert, men løsningen var ikke synlig der forholdene var tilgjengelige for kontroll

### 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. Forholdet bør kontrolleres nærmere, og korrekt avslutning over terreng anbefales etablert dersom dette ikke foreligger.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det registreres tidligere sprekkdannelse i grunnmur som er opplyst utbedret og tettet av eier.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling.



## TG 3 Terrengforhold

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det registreres at terreng ved innkjørselen har fall inn mot bygningskroppen.

Dette gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Bod i kjeller er tatt i bruk som soverom. Vindu tilfredsstillende ikke krav til rømming, da avstand fra gulv til underkant vindu overstiger 1 meter.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det anbefales å utbedre forholdet slik at åpninger tilfredsstillende dagens krav til sikkerhet.

Manglende tilfredsstillende rømningsforhold kan medføre redusert personsikkerhet ved brann. Det anbefales å etablere fastmontert løsning som reduserer avstand til underkant vindu, slik at krav til rømningsvei oppfylles.



# 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

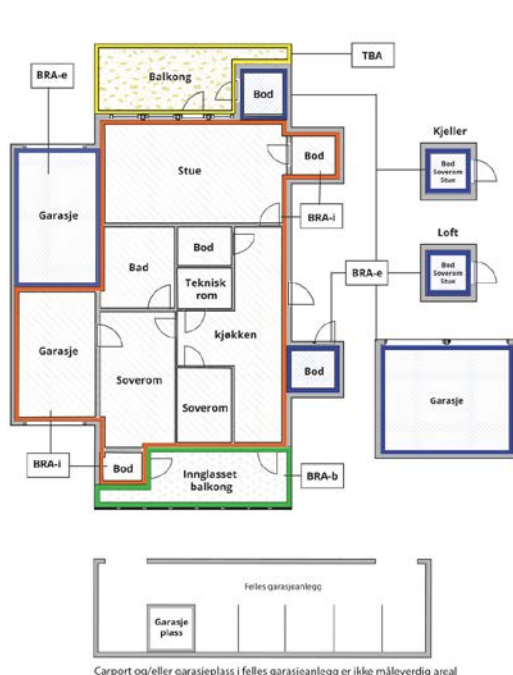
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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 garasje plass 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 bod
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	77			77	
1. Etasje	97			97	76
Kjeller	88			88	
<b>SUM</b>	<b>262</b>				<b>76</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>262</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, 4 soverom		
1. Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, tv-stue, soverom		
Kjeller	Gang, bad, vaskerom, tv stue, trimrom, bod, kjølerom, redskap/sport bod		

### Kommentar

- Terrasser - 72 m<sup>2</sup> - TBA (terrasse- og balkongareal)
- Balkong - 4 m<sup>2</sup> - TBA (terrasse- og balkongareal)

## 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?

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
<b>SUM</b>		<b>18</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Fremlagte tegninger for garasjepåbygg viser dobbel garasje, mens det i praksis er oppført enkel garasje.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Raja Mohan Ravi	Kunde
	Simen Sabalis	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	27	63		0	555.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Rubinvegen 30

#### Hjemmelshaver

Paladugula Bhagya Jyothi, Ravi Raja Mohan

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1998

#### Kommentar

Byggeår er basert på fremlagte tegninger

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur og plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trekledning.

Tak er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer med isoler glass.

Port m/port åpner.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

Bygningen inngår ikke i NS3600-kravene og vurderes derfor ikke med tilstands- eller konsekvensanalyse, da de anses som sekundære konstruksjoner i forbindelse med salgsprosessen.

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	
2	15.05.2026	
3	21.05.2026	

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.

Skadegjører: 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.



Adresse

**Rubinvegen 30, 4355 KVERNALAND**

Dato for energimerking

**27.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-287393**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**9239022**

Gårdsnummer

**27**

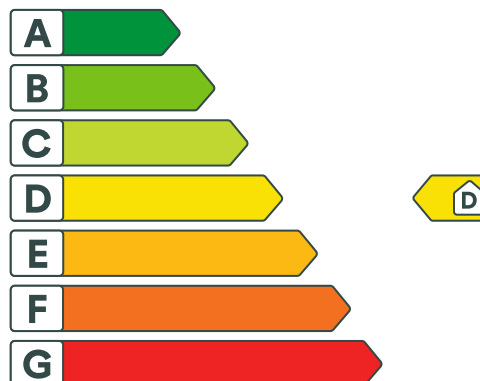
Bruksnummer

**63**

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

**1977**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**262,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**262,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**3**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**203,02 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**185,87 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**48 699 kWh**



## Rubinvegen 30, 4355 KVERNALAND



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Rubinvegen 30, 4355 KVERNALAND



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 7: 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 8: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: 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 14: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Montering tetningslister

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

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



TIME BYGNINGSRÅD

Leif Grøstveit  
Rubinvegen 30  
4344 KVERNALAND

Innflyttingsløyve, Jfr. § 99 i bygningslova.

I høve synfaring den 11. aug. 1976 gjev ein med dette løyve til innflytting i nybygget Dykkar på gnr. 27 bnr. 43

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

1. Kloakklufterøytet på loftet må isolerast.
2. Taknedløpa må tilkoplast avisp.
3. Igjenstående innreiingsarbeider i kjellaren.

Gjenpart til S. Birkeland c/o G. Block Watne A/S, 4340 Bryne.

Husnummerskilt nr. 30 kan hentast på teknisk etat.

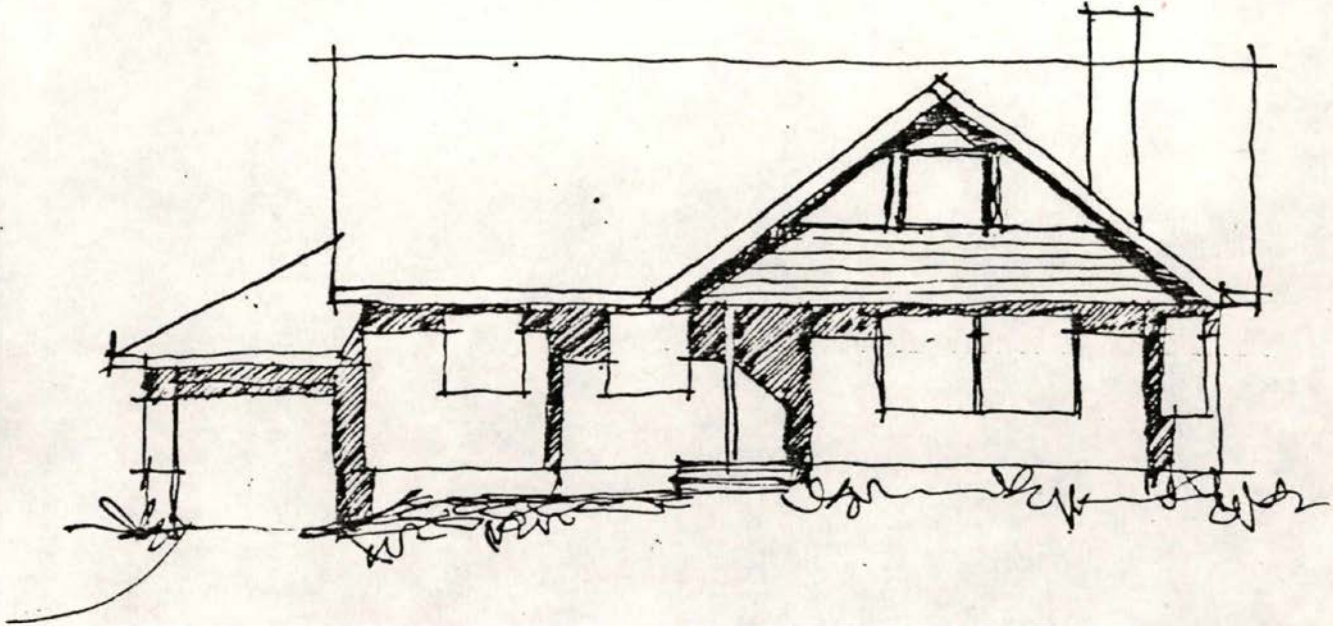
Bryne, den 15/8 -1976.

For bygningssjefen

Jan Bjø

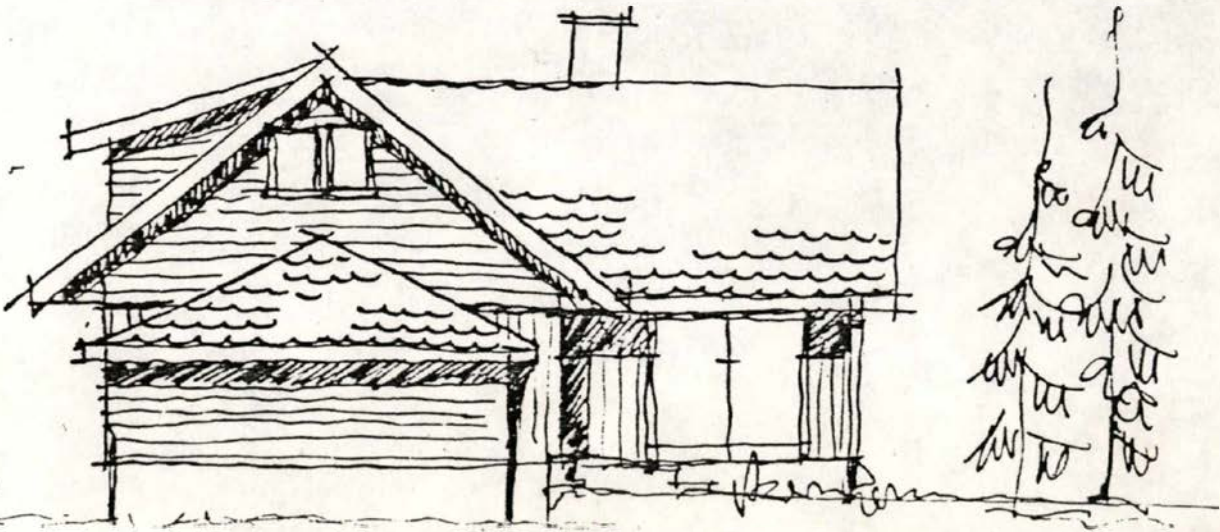
-bygningssjefen-

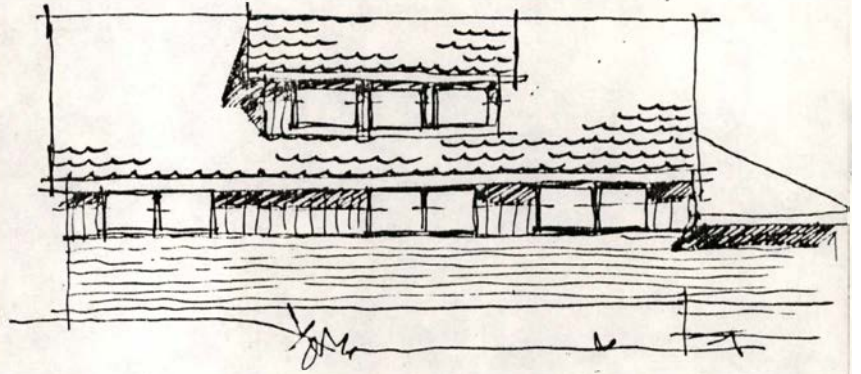
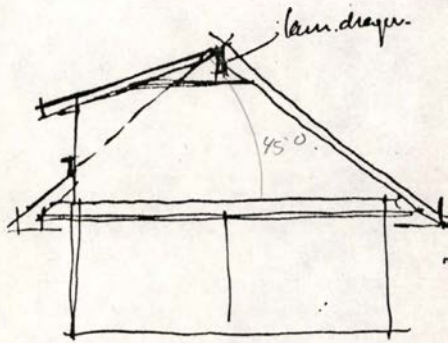
1



TIME RECORDING  
06. 03. 85  
511 (29/03)

7/2/85

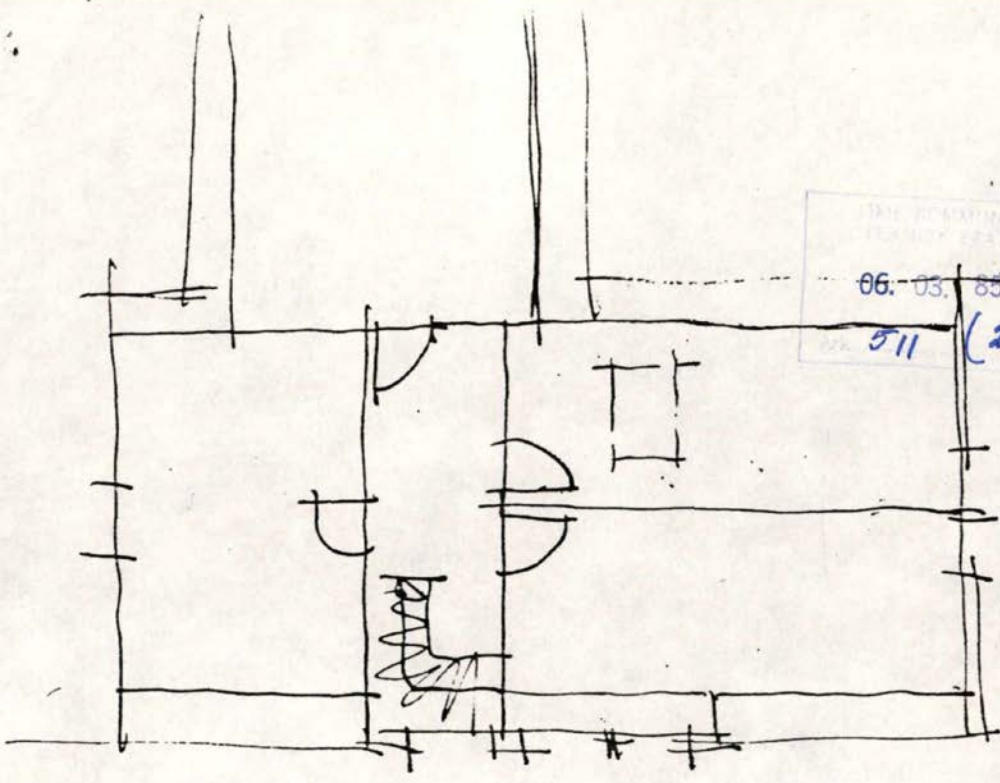




06. 03. 85

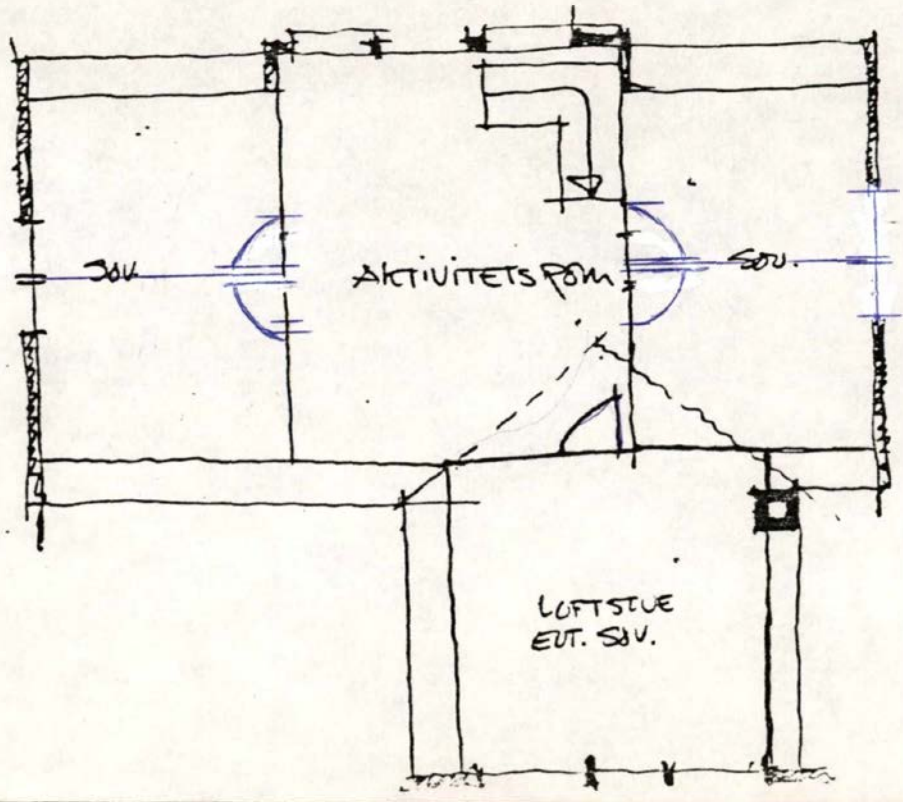
54 (27/60)

260 x 280  
 000  
 2080  
 780  
 98800

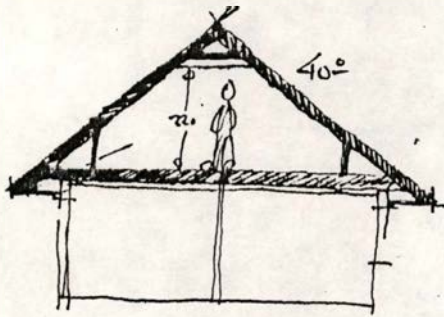


THE ARCHITECTURE  
 COMPANY  
 06. 03. 85  
 511 (27/63)

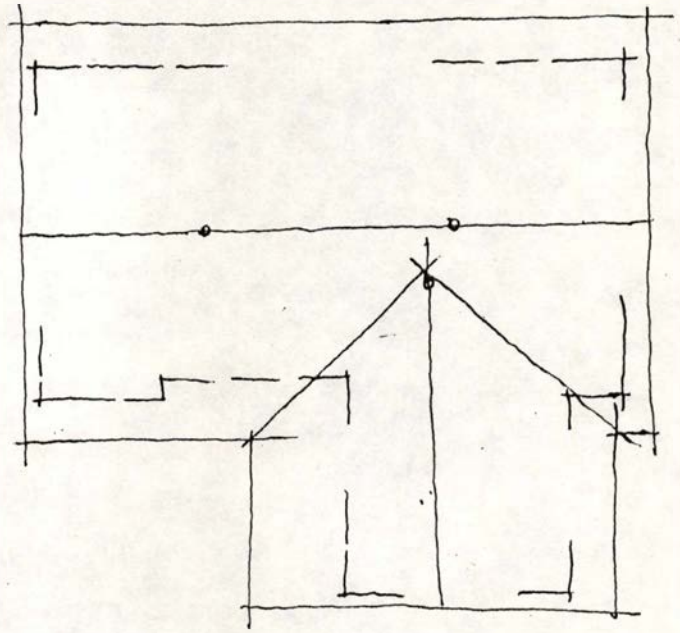
Alt 2

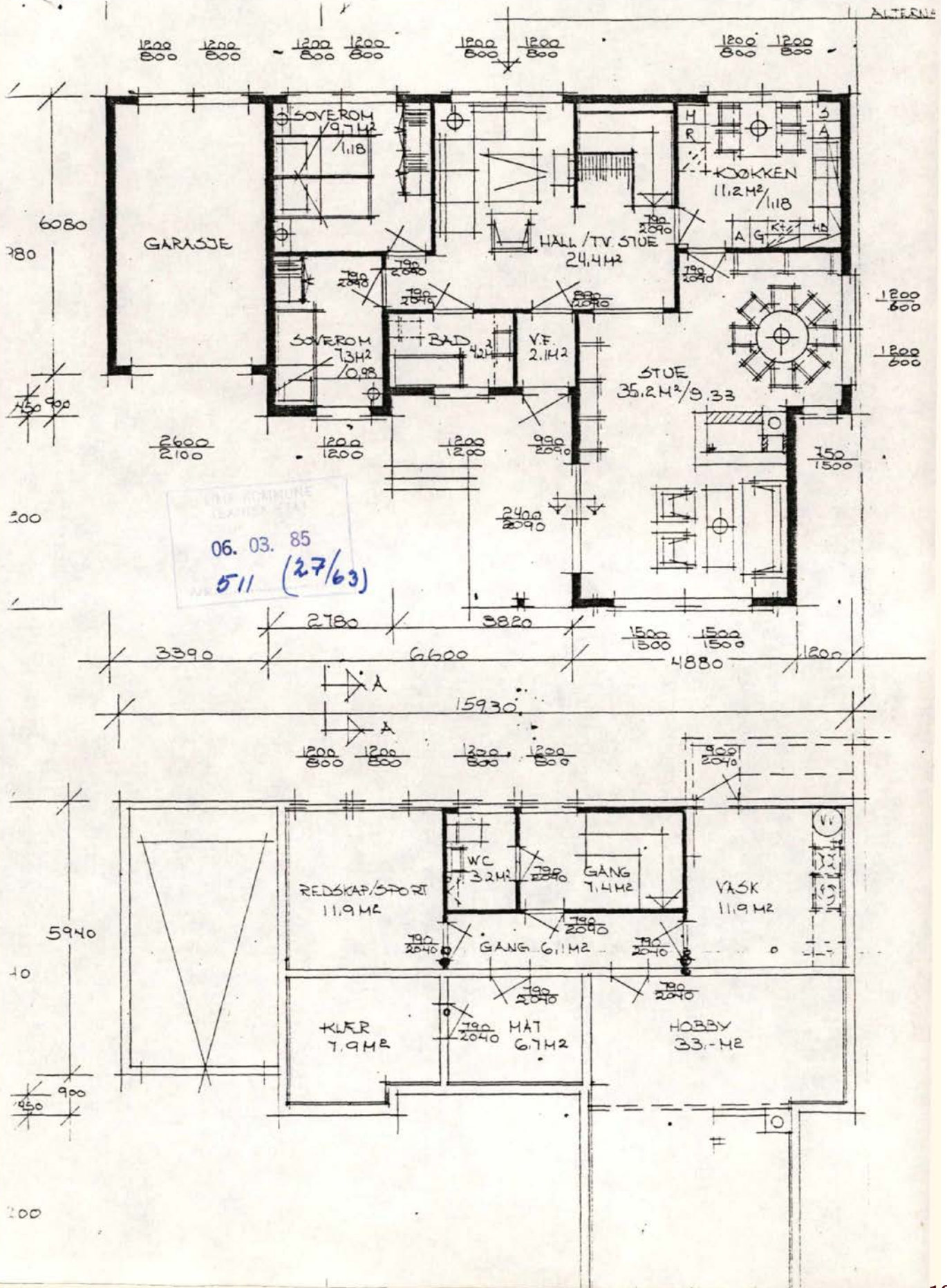


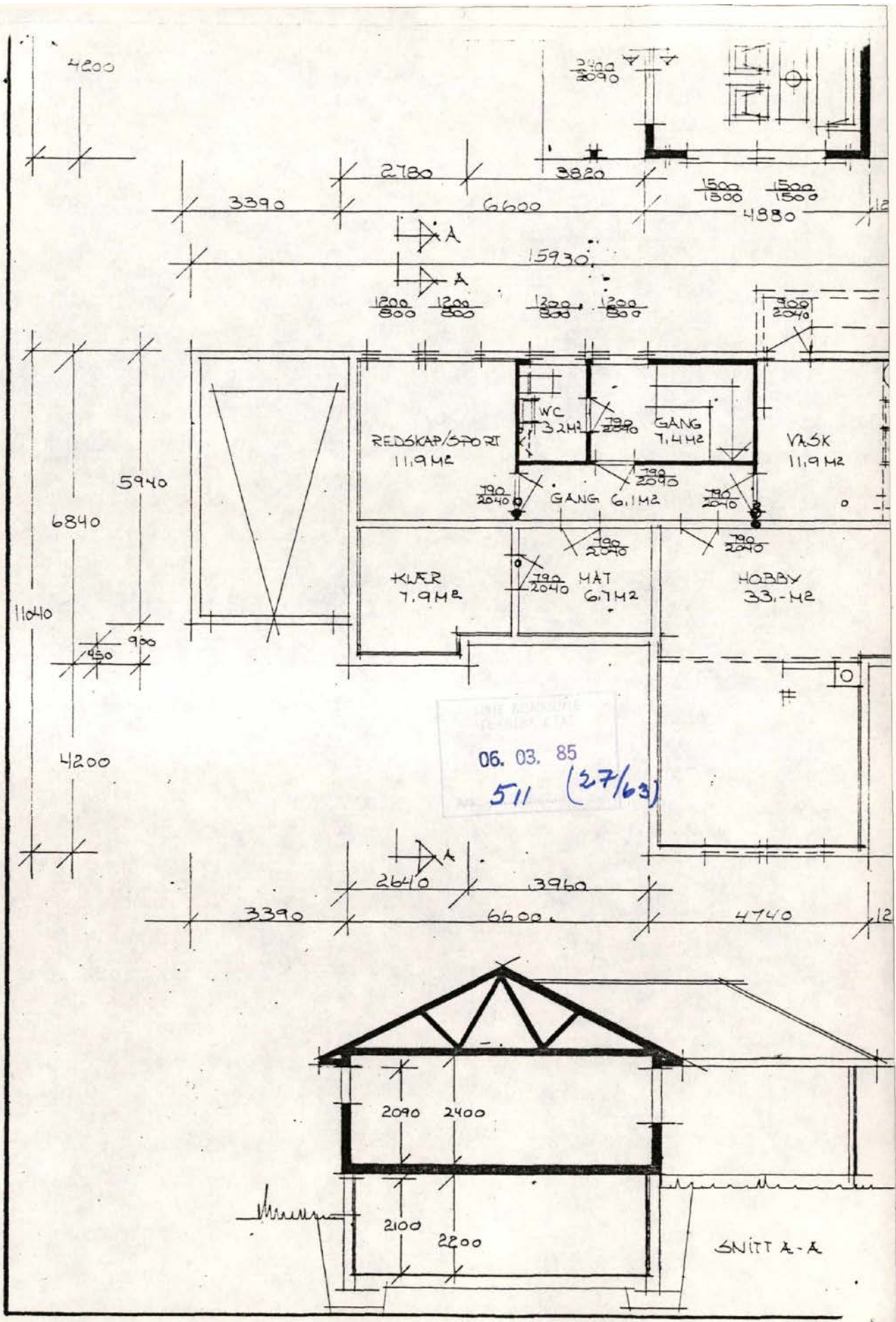
Alt 1

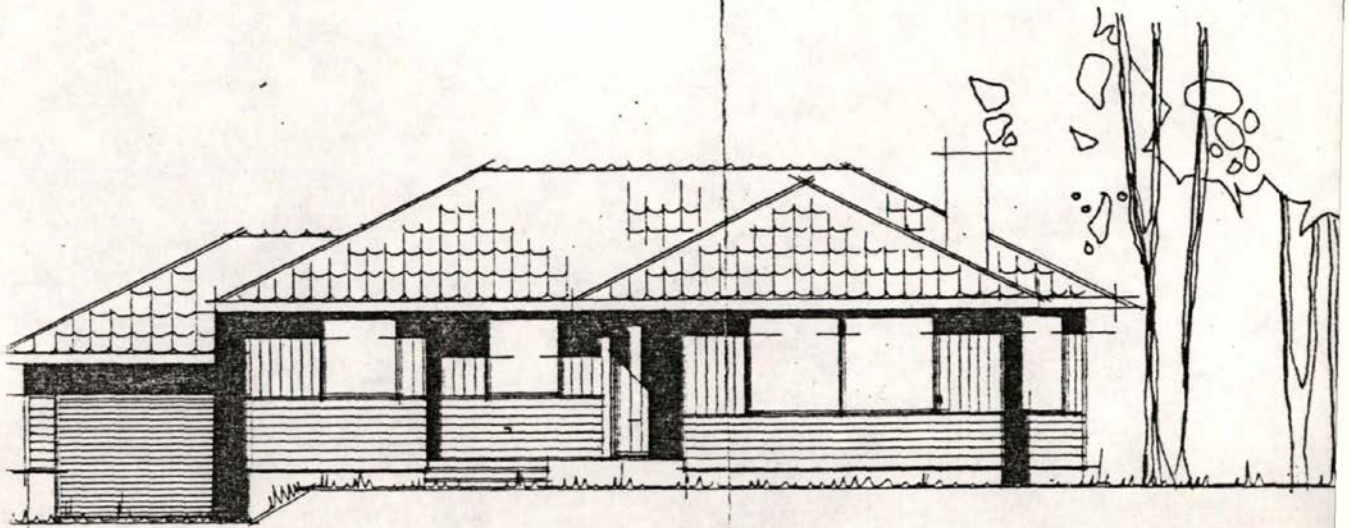


06. 03. 85  
511 (27/03)



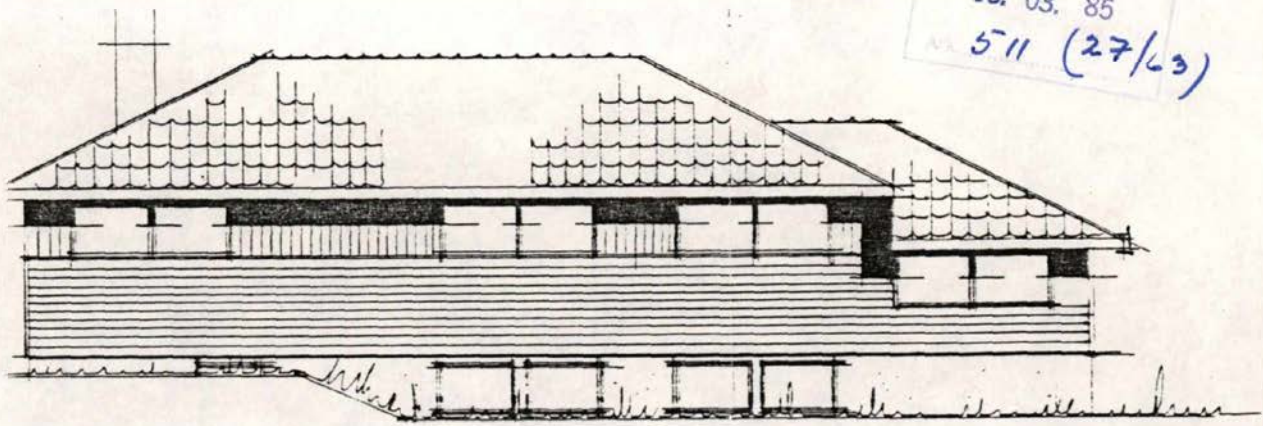






FASADE MOT SØR

BYGGEKOMMISSIONEN  
TRONDHØM STAD  
06. 03. 85  
511 (27/23)

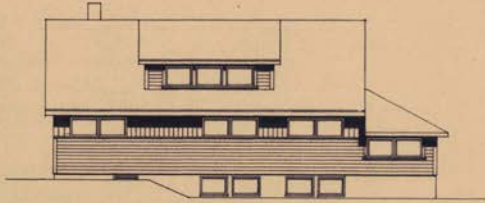


FASADE MOT NORD

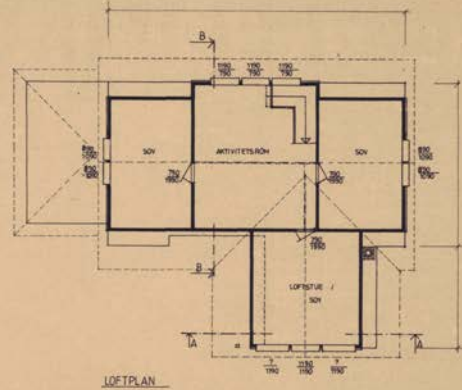




FASADE SÖR



FASADE NORD



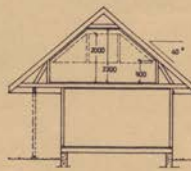
LOFTPLAN



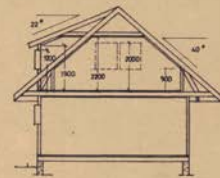
FASADE ÖST



FASADE VEST



SNITT A - A



SNITT B - B

Godkjert av bygningssejlen  
 Sak *511*  
*Christensen*  
 Odd Aarvold  
 bygningssejlen

22. 05. 85  
 511 (27/63)

PÅBYGG		BYGGERIET	Brundt Aunstad
TYPE NR.	1	ADRESSE	Slemy Lye
TEK. NR.	1.100	BYGG NR.	
BRUDD GR. PLATE	08.05.85	DATE	19 18
BYGG	HMB		

TILBYGG  
 HUS  
 TRELASTKOMPANIET  
 FORS - STANDBOK  
 TELEFON 01 - 403 FORS  
 TELEFON 041 87 80 22

0 50 100 Plottet størrelsesforhold 1:1 er denne tegningen 100 mm.  
 Dansk Scanning AS



Time kommune

## KARTUTSNITT




































Eiendom:	Gnr: 27	Bnr: 63	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rubinvegen 30 4355 KVERNALAND			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	 Hekk	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	 Masteomriss	 Trase
♣ Flaggstang	⊙ Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
 Steingjerde	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Gangfelt
 Gangveg	 Fortau	 Sti
 Trapp	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
Eiendom	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Høydekurve	 Lekeplass	 Bebygd område
 Skog	 Annet	



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

FØRESEGNER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR  
ØVRE HÅHOLEN, TIME KOMMUNE.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Arealbruken skal vera som vist på planen. Desse føresegnene kjem i tillegg til bygningslova og gjeldande bygningsvedtekter for Time kommune.

Felles føresegner.

§ 1.

Etter at reguleringsplanen er stadfesta er det ikkje høve til ved private servituttar å oppretta tilhøve som strir mot planen.

§ 2

Unntak frå desse reguleringsføresegner kan, når særlege grunnar talar for det, tillatast av bygningsrådet innanfor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene i Time kommune.

§ 3

Planlagde hus med garasje er på planen vist med symbol. Den endelege plassering og utforming vert fastsett av bygningsrådet innanfor innteikna byggegrenser på planen.

§ 4

Husa skal nyttast til bustader. Bygningsrådet kan gje løyve til at det kan drivast mindre verksemd i tilknytting til bustaden. Dette under føresetnad av at verksemda etter bygningsrådet sitt skjønn, ikkje vil føra med seg ulemper for stroket.

§ 5

Øtkjøring frå garasje eller biloppstillingsplass skal utførast slik at det vert turvande oversikt.

§ 6

Området mellom frisisiktlinje og vegkant i vegkryss (sikttekant) skal ha fri sikt i ein høgd av 0,5 m over planum på tilstøytande vegar.

Føresegner som gjeld areal for frittliggjande busetnad.

§ 7

Husa skal vera i ein etasje. Der terrenftilhøva ligg til rette for det, kan huset førast opp med sokkeletasje. Bygningsrådet fastset grunnmurshøgder, gesimshøgder og opparbeidingshøgder for ferdig terreng.

§ 8

Det kan i tillegg til familiehusværet innreist eit tilleggeshusvære på inntil to rom og kjøkken.

§ 9

Husa skal ha sadeltak. Garasjer kan ha flatt tak. Bygningsrådet kan for grupper av hus gje føresegner for takvinkel og taktekkingsmaterialer.

§ 10

På kvar tomt skal det vera oppstillingsplass for to bilar. Vert det innreidd tilleggeshusvære, skal det vera ein bilplass i tillegg. Ein bilplass kan vera overdekka.

Føresegner som gjeld kjedehusbyggnad.

§ 11

Husa skal vera i ein etasje. Bygningsrådet fastset grunnmurshøgder, gesimshøgder og opparbeidingshøgder for ferdig terreng.

§ 12

Husa skal ha sadeltak. Garasjer kan ha flatt tak. Bygningsrådet kan for grupper av hus gje føresegner for takvinkel og taktekkingsmaterialer.

§ 13

På kvar tomt skal det vera oppstillingsplass for to bilar. Ein bilplass kan vera overdekka.

Føresegner som gjeld rekkehus.

§ 14

Bustadarealet kan delast opp i einskilte tomter der dette er ønskeleg.

§ 15

Husa kan vera i 2 etasjer. Bygningsrådet fastset grunnmurshøgder, gesimshøgder og opparbeidingshøgder for ferdig terreng.

§ 16

Bygningsrådet fastset takvinkel og taktekking for grupper av hus.

§ 17

Bygningsrådet kan krevja opparbeidd inntil 1,5 parkeringsplass pr. husvær på dei innregulerte felles parkeringsplassane. Ein biloppstillingsplass pr. husvær kan overdekkast (garasje). Det må opparbeidast felles plan for grupper av overdekka parkeringsplassar (garasjer). Overdekka parkeringsplassar skal ha flatt tak.

Føresegner som gjeld landbruksområde.

§ 18

Området skal nyttast til landbruk. Busetnad og faste anlegg eller innretningar kan berre tillatast når dei har direkte tilknytting til drifta.

§ 19

Innanfor det regulerte landbruksområdet kan det ikkje frådelast tomter til utbyggingsføremål.

§ 20

Kårhus kan tillatast når det av driftsmessige grunnar er bruk for meir enn eitt bustadhus på bruket.

§ 21

Driftsbygningar kan ikkje brukast til industriell verksemd som ikkje har direkte tilknytting til landbruk.

Føresegner som gjeld friområde.

§ 22

I friområdet kan det plantast nød sikte på skjerming mot ver og vind. Det kan førast opp el.kiosk(er) i den utstrekning det er turvande for dekking av straumforsyning. Det kan også byggjast vassbasseng dersom det er turvande for drikkevassforsyninga.

Reguleringsføresegnene i tilknytting til Lyse Kraftverk si høgspenninglinje.

§ 23

Eit belte 13 m ut til kvar side for senter av kraftlinja er servituttbelagt.

All planting, planering, bygging og anna utnytting av dette arealet må gjerast i samråd med Lyse Kraftverk.

Videre gjeld serskilte forskrifter for elektrisk anlegg utarbeidd av elektrisitetsforsyninga.

J.nr. 682/77  
Stadfestet den 14/6-77  
FYLKESMANNEN I ROGALAND

# Nabolagsprofil

Rubinvegen 30 - Nabolaget Håholen/Frøyland - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Håholen Linje 22, 53	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Øksnavadporten stasjon Linje L5	6 min 🚗 3.3 km
✈ Stavanger Sola	29 min 🚗

## Skoler

Frøyland skule (1-7 kl.) 358 elever, 22 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 168 elever, 14 klasser	8 min 🚶 0.8 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	10 min 🚗 6.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 🚗 8.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

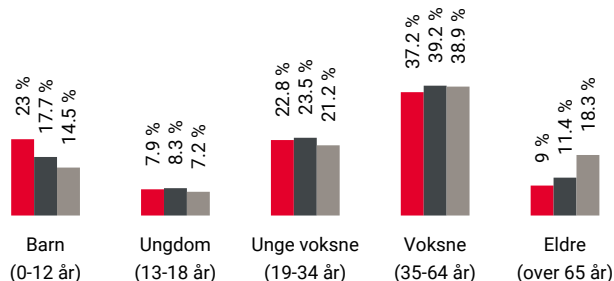
Veldig bra 87/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Håholen/Frøyland	1 240	493
🟡 Kvernaland	8 135	3 292
🟢 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Preg barnehager Frøyland (0-5 år) 67 barn	5 min 🚶 0.5 km
Kvernaland barnehage (1-5 år) 106 barn	12 min 🚶 1.1 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 🚗 2.8 km


## Dagligvare


Coop Extra Kvernaland Post i butikk, PostNord	19 min 🚶 1.7 km
Kiwi Kvernaland PostNord	19 min 🚶 1.7 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 94/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 89/100

 Trafikk  
Lite trafikk 87/100

## Sport

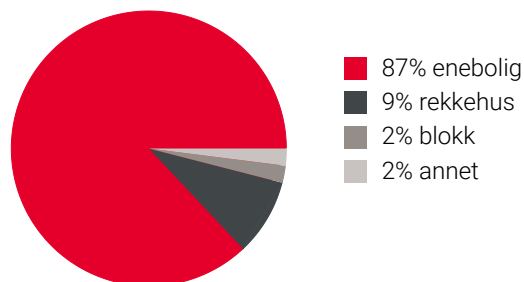
 Floen ballbinge 8 min   
Ballspill 0.8 km

 Frøyland ungdomsskule 8 min   
Ballspill, friidrett 0.8 km

 Jæren SportMed 8 min 



 Club Athletic 11 min 

## Boligmasse

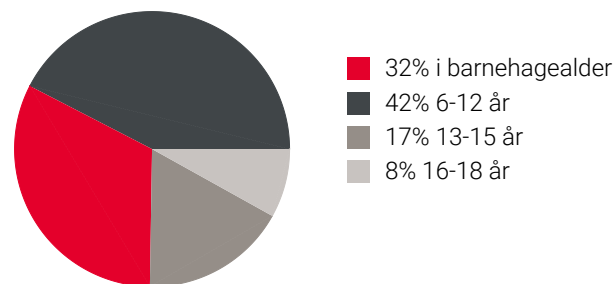


## Varer/Tjenester

 Europris Øksnevad 5 min 

 Apotek 1 Kverneland 18 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

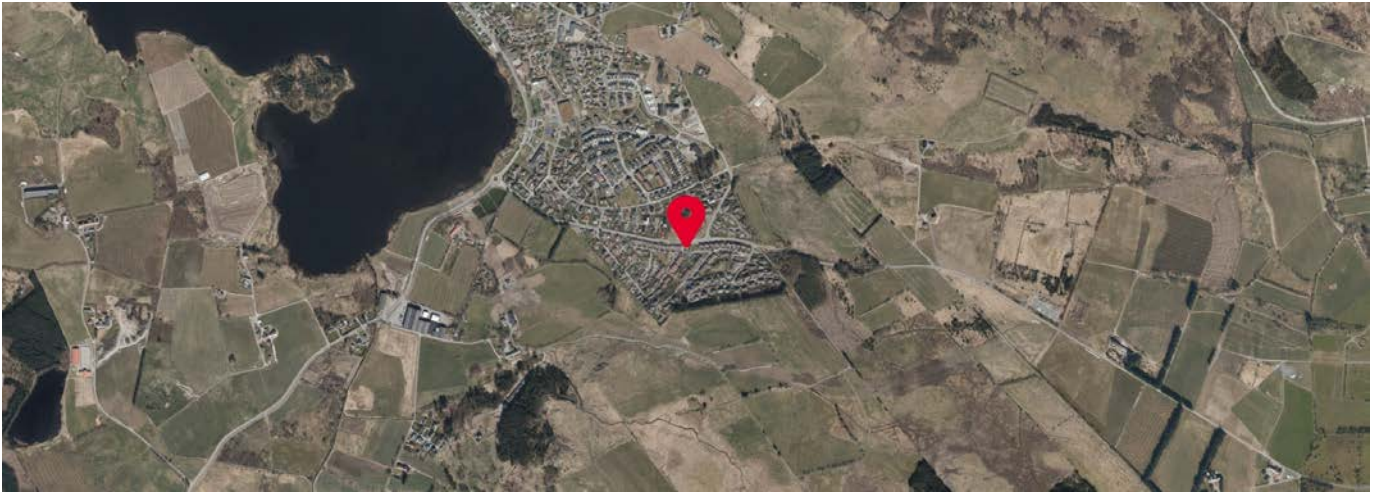


0% 43%

 Håholen/Frøyland  
 Kverneland  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Noen blir nasjonale.  
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:  
Lokalbanken på Jæren.





## 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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Rubinvegen 30  
4355 KVERNALAND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Andreas Rage**Telefon:** 934 94 115  
**E-post:** andreas.rage@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 viderefordlet 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