PRIVATMEGLEREN
JÆREN

EINERVEGEN 2

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegninger

Innflytningsløyve

Reguleringskart og bestemmelser

Eiendomsgrenser

Vegstatus

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Einervegen 2
4355 KVERNALAND

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1986
BRA:	206 m^2
BRA-i:	180 m^2
Rapportdato:	26.5.2026 (Gyldig til 26.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	13	17	1	0

Sindre Serigstad
Jærtakst AS
sindre@jaertakst.no
91848497
Einervegen 2
4355 Kvernaland

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42859

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i alder på anlegget anbefales det en elkontroll for å påvise tilstanden på anlegget.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 1. etasje - Overflater	Motfall.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Alder
Balkong, terrasse, platting	Noe slitasje og sprekkdannelser
Vinduer og dører	Slitasje som følge av alder
Yttervegger	Værslitasje, sprekkdannelser og alder
Renner og nedløp	Alder
Skorstein over tak	Sprekk i puss
Takkonstruksjon og loft	Manglende tetting av gjennomføring
Taktekking	Alder
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Avløpsrør	Alder
Vannledninger	Alder
Våtrom: Vaskerom/bi-inngang - Overflater	Høydeforskjell sluk til terskel
Våtrom: Vaskerom/bi-inngang - Membran, tettesjikt og sluk	Alder og manglende opptrekk på gjennomføringer.
Våtrom: Vaskerom/bi-inngang - Sanitærutstyr	Irring/rennemerker på blandebatteri
Våtrom: Bad underetasje - Overflater	Fallforhold og høyder
Våtrom: Bad underetasje - Membran, tettesjikt og sluk	Alder og gjennomføringer

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Alder og gjennomføringer

Lovlighet / HMS

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

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn og rekkverksspiler, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring og på enkelte trapper. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

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

Brannslokkingsapparat er over 10 år.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.5.2026

Rapportdato
26.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Jan Erik Rosland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Serigstad**
Firma: **Jærtakst AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**

Telefon: **91848497**
Epost: **sindre@jaertakst.no**
Adresse: **Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp Stasjon**



Egne premisser:

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Einervegen 2, 4355 Kvernaland**

Kommunenr:	**1121**	Gårdsnr:	**29**	Bruksnr:	**35**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1986** - Iht. innflyttingsløyve
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført med grunnmur i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre tekket med betongtakstein.
Vinduer og dører i tre med isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**111**	**85** Romfordeling: Vindfang, gang, bad, soverom, bod, vaskerom, bod og kjellerstue.	**26** Romfordeling: Garasjerom og bod.	**0**	**0**
1. etasje	**95**	**95** Romfordeling: Gang, bad, soverom 1, soverom 2, stue/spisestue og kjøkken.	**0**	**0**	**0**
Totalt m^2	**206**	**180**	**26**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering





Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Drenering fra byggeåret, over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på dreneringen. Grunnmursplast er delvis synlig over terreng, men denne er ikke avsluttet med klemlist i toppen. Manglende avslutning kan medføre at overgangen mellom grunnmur og terreng ikke er tilstrekkelig beskyttet. Manglende klemlist på grunnmursplasten kan skyldes ufullstendig utførelse ved etablering, eller senere endringer i terrengnivå. Det kan også tyde på at detaljer rundt avslutning mot terreng ikke er utført etter anbefalte løsninger.
Eldre drenering kan få redusert kapasitet, noe som kan føre til dårlig bortledning av vann fra grunnmuren. Dette kan gi økt fuktbelastning mot konstruksjonen og i verste fall fuktskader i kjeller eller grunnmur. Manglende klemlist på grunnmursplasten kan gi økt risiko for at vann trenger inn bak plasten. Over tid kan dette bidra til fuktopptak i konstruksjonen og forringelse av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres klemlist på toppen av grunnmursplasten for å hindre at vann, jord og organisk materiale trenger inn bak fuktsikringen.
Manglende klemlist øker risikoen for fuktskader i grunnmuren og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament TG-1

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Det er foretatt noe arbeider etter byggeåret.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng TG-1

Deler av underetasje ligger under terrenget, det er foretatt hulltaking i påforet vegg uten å påvise fukt.
Det er ikke registrert andre tegn til avvik i boligen som tyder på skader. Ut ifra alder er det større risiko for plutselige avvik kan oppstå.
Det anbefales å foreta jevnlig kontroll/inspeksjon av overflater under terreng og jevnlig inspeksjon/spyling av dreneringen.

6.4 Balkong, terrasse, platting

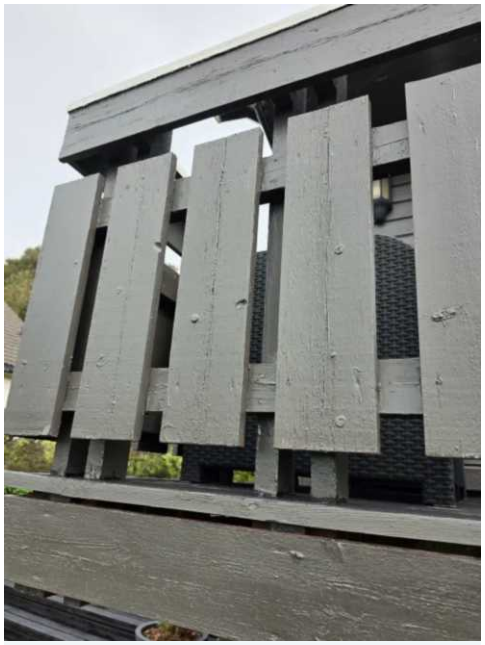


Slitasje/tørkesprekker

Type	Balkong, Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er foretatt noe arbeider i etterkant av byggeåret.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei



Slitasje/sprekkdannelser



Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Balkong og plattinger fremstår i generelt normal stand sett opp mot alder. Det er registrert noe sprekkdannelser i enkelte områder, særlig på mer utsatte steder som solside av boligen, topprekker og lignende. Overflatene bærer også preg av slitasje enkelte steder, noe som ofte oppstår som følge av bruk og værpåvirkning over tid.
Sprekkdannelser og slitasje kan skyldes naturlig aldring av materialene, kombinert med belastning fra vær, temperaturendringer og normal bruk.

Sprekkdannelser kan føre til at fukt trenger lettere ned i materialene, noe som over tid kan gi økt slitasje eller skader. Dersom sprekkene utvikler seg videre, kan det påvirke både utseende og funksjon. Slitasje på overflater kan redusere konstruksjonens motstand mot vær og vind. I enkelte tilfeller kan dette gi forkortet levetid dersom tiltak ikke gjennomføres. Forholdene kan også medføre behov for hyppigere vedlikehold fremover.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en nærmere vurdering av sprekkene for å avklare om de er overflatiske eller går dypere i konstruksjonen. Utsatte områder bør kontrolleres spesielt med tanke på fuktinntrengning. Mindre sprekker kan ofte utbedres med egnet overflatebehandling eller tetting for å hindre videre utvikling. Det bør vurderes vedlikeholdstiltak som rengjøring, sliping og ny overflatebehandling der slitasjen er størst. Jevnlig ettersyn anbefales for å følge utviklingen og sette inn tiltak ved behov.

6.5 Vinduer og dører



Slitasje overflate



Beskrivelse	
Vinduer og dører i tre med isolerglass som i hovedsak er fra byggeåret.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Brest i glass på et vindu i kjellerstue



Noe slitasje på overflater



Slitasje/nedbrytning



Slitasje/nedbrytning

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer og dører i tre med isolerglass er i hovedsak fra byggeåret som fremstår i normal stand sett opp mot alder. Det er registrert slitasje, begynnende nedbrytning og noe sprekkdannelser på utsatte steder. Ett glass i et vindu i kjellerstue har en brest i hjørnet. Omfanget av øvrige skader er ikke nærmere spesifisert. Forholdene vurderes som typiske for eldre trevinduer og -dører.

Slitasje og nedbrytning kan skyldes naturlig aldring av treverk og isolerglass, kombinert med langvarig eksponering for vær og temperaturvariasjoner. Sprekkdannelser kan oppstå som følge av bevegelser i materialer og uttørking over tid. Brest i glasset kan skyldes mekanisk påvirkning, termiske spenninger eller setninger.
Det er vanlig at vinduer og dører i boliger av en viss alder har noe funksjonsnedsettelse, overflateavvik, mindre deformasjoner eller behov for justering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å kontrollere vinduer og dører nærmere med fokus på tilstand på treverk, tetningslister og glass. Brest i glass i kjellerstue bør utbedres ved utskifting av ruten for å sikre funksjon og sikkerhet. Overflater med slitasje og sprekkdannelser bør rengjøres, utbedres og overflatebehandles for å begrense videre nedbrytning. Det bør vurderes jevnlig vedlikehold fremover, samt eventuell utskifting av de mest værutsatte eller svekkede enhetene. Nærmere vurdering kan avklare om enkelte vinduer eller dører har behov for mer omfattende tiltak.



6.6 Yttervegger



Værslitasje



Redusert lufting, platting utenpå kledning

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Kledningen som er av eldre dato, med observerte overflateavvik og værslitasje i form av slitasje, sprekkdannelser og små vridninger/ujevnheter. Det ble ikke påvist synlige tegn til større råteskader eller vesentlige konstruksjonsmessige mangler ved befaring, men det anbefales løpende kontroll og planlagt vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid.
Langvarig eksponering for vær og vind har ført til uttørking, fuktpåvirkning og generell nedbrytning av treverket.

Påvirkning fra fukt, sol og temperaturvariasjoner kan over tid føre til uttørking og nedbrytning av treverket. Sprekkdannelser og mindre deformasjoner kan oppstå som følge av bevegelser i materialet gjennom årstidene. Manglende eller varierende vedlikehold opp igjennom årene kan ha bidratt til utviklingen av slitasje. Det kan også være naturlige aldringsprosesser som ligger til grunn for tilstanden.

Kledningen er enkelte montert nær underlaget. Dette øker fuktbelastningen og reduserer både lufting og levetiden på kledningen.
Det er ved stikkprøver observert at det er benyttet eldre type musebånd med korrosjon og store åpninger, denne type musebånd er ikke særlig effektiv sett opp i mot moderne løsninger.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner uten inngrep i konstruksjonen.



Eldre musebånd med store åpninger



Sprekkdannelser/værslitasje

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflateavvik og sprekker kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i treverket. Dersom utviklingen får fortsette, kan dette over tid føre til råteskader og redusert levetid for kledningen. Mindre vridninger kan påvirke kledningens tetthet og utseende. Forholdene kan medføre økt behov for vedlikehold og oppfølging fremover. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene gradvis forverres.
Det anbefales jevnlig kontroll av kledningen for å følge utviklingen, med særlig fokus på utsatte områder. Overflater med slitasje og sprekkdannelser bør rengjøres og behandles med egnet overflatebehandling. Det bør vurderes utskifting av enkeltbord der skader er mest fremtredende. Videre anbefales det å etablere en plan for periodisk vedlikehold for å forlenge levetiden. Dersom det oppstår mistanke om skjulte skader, bør det foretas en nærmere undersøkelse av konstruksjonen.



Eldre musebånd med store åpninger



Sprekkdannelser/slitasje



Værslitt fasade



Værslitt fasade og redusert lufting da kledning er montert nedpå terrasse

6.7 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Det er observert at takrenner og nedløpsrør av plast fra byggeåret viser tegn til aldring og slitasje, spesielt ved skjøter og overganger. Dette kan føre til mindre lekkasjer, noe som over tid kan medføre behov for utbedring eller utskifting for å sikre optimal drenering og hindre fuktskader på bygningens fasade og grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Renner og nedløp bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader på bygningen.

6.8 Skorstein over tak



Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-2**

Det er registrert en sprekk i puss på pipe, samt noe påbegynnende avskalling av puss i enkelte områder. Sprekken fremstår som tidligere forsøkt utbedret, men den utførte reparasjonen viser tegn til svikt. Omfanget av skaden er ikke nærmere kartlagt, og vurderingen er basert på visuell befaring fra bakkenivået.
Sprekkdannelser i puss kan skyldes bevegelser i underliggende konstruksjon, temperaturvariasjoner eller naturlig aldring av materialet. At tidligere utbedring har sviktet, kan tyde på at årsaken til sprekkdannelsen ikke er tilstrekkelig håndtert. Avskalling kan oppstå som følge av fuktpåvirkning, utilstrekkelig vedheft eller nedbrytning over tid. Piper over tak er ofte utsatt for store temperatursvingninger, noe som kan bidra til slike skader. Forholdet har utviklet seg gradvis over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sprekker og avskalling i puss kan føre til at fukt trenger inn i pipen. Over tid kan dette gi ytterligere nedbrytning av puss og eventuelt påvirke underliggende materialer. Dersom sprekken utvikler seg videre, kan det medføre økt skadeomfang og hyppigere vedlikeholdsbehov.
Det anbefales å undersøke sprekken nærmere for å avklare om den skyldes bevegelser i konstruksjonen eller kun er en overflateskade. Det bør vurderes å fjerne løs puss og utføre ny reparasjon med egnet materiale og metode.
Jevnlig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen og avdekke behov for ytterligere tiltak.
Heldekkende beslag over pipe anbefales for en sikker utbedring.

6.9 Takkonstruksjon og loft



Manglende insektsnett

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei



Tidligere gjennomføring som ikke er tilstrekkelig tettet

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Gjennomføringer i tak har ikke oppbrett av takpapp. Manglende oppbrett av takpapp rundt gjennomføringer gjør konstruksjonen mer utsatt for vanninntrenging ved slagregn eller snøsmelting.
Det er registrert et hull i undertaket etter en tidligere gjennomføring som ikke er tilstrekkelig tettet eller lukket. Hullet står åpent ut mot takpannene.
Forholdet kan skyldes at en tidligere gjennomføring er fjernet uten at undertaket er korrekt reparert i etterkant. Det kan også skyldes mangelfull utførelse ved tidligere arbeid på taket. Utilstrekkelig tetting kan være et resultat av forenklet løsning eller manglende oppfølging av anbefalte detaljer. Over tid kan slike åpninger bli stående dersom de ikke fanges opp ved kontroll eller vedlikehold

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Et åpent hull i undertaket kan gi direkte inntrengning av vann, snø og fukt under taktekningen. Dette kan føre til fuktskader i undertak, lekter og øvrig takkonstruksjon. Forholdet kan også gi økt risiko for trekk og varmetap. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller inndrev på befaring. Undertaket bør likevel repareres og tettes på en fagmessig måte, slik at det oppnås en kontinuerlig og tett flate. Det bør benyttes løsninger som er tilpasset undertakets type og oppbygning.

Det anbefales å etablere korrekt oppbrett av takpapp rundt alle gjennomføringer i samsvar med gjeldende faglige krav. Dette innebærer å åpne opp rundt gjennomføringene, tilpasse og føre takpappen tilstrekkelig opp over og tett inntil gjennomføringshylser/mansjetter, samt sikre overlapp og tetting som leder vann bort fra kritiske punkter. Eventuelle skader eller svekkelser på papp og tilstøtende detaljer bør samtidig utbedres. Riktig utført oppbrett reduserer risikoen for vanninntrenging ved slagregn, smeltevann og oppstuving av vann

6.10 Taktekking



Tegn til lapping av bly

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Mose

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det er ikke montert fugletetting under taksteinen. Manglende fugletetting skyldes at fuglebånd eller annen sperre ikke er montert ved takfot eller andre utsatte områder. Dette gjør at åpninger mellom takstein og undertak står ubeskyttet, noe som kan skyldes mangelfull utførelse ved oppføring. Uten fugletetting kan fugler og smådyr komme inn under takstein og påføre lokale skader på undertaket i form av reirmateriale som hindrer vannavrenning.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Når taktekking 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. Eldre tak bør kontrolleres jevnlig for å avdekke tidlig tegn til slitasje, skader eller lekkasjer. Regelmessig inspeksjon bidrar til å oppdage svikt i tekking, beslag eller undertak i tide, noe som reduserer risikoen for fuktinntrengning og kostbare følgeskader. Et systematisk vedlikeholdstilsyn forlenger takets levetid og sikrer at eventuelle tiltak kan utføres før større skader oppstår 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.

Det anbefales å montere fuglebånd eller annen egnet fugletetting langs takfoten og andre åpne partier for å hindre inntrengning av fugler og smådyr. I forbindelse med dette bør takstein løftes i det aktuelle området slik at undertaket kan inspiseres for eventuell skade eller slitasje. Eventuelle skader bør utbedres før ny fugletetting etableres. Regelmessig kontroll av takfot og beslag anbefales for å sikre varig beskyttelse

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det er støpt gulv på grunn og trebjelkelag mellom etasjer. Måling av skjevheter er utført ved stikkprøver.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.
Det er en høydeforskjell på gulv mellom kjellerstue og gang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene kan være redusert komfort, økt slitasje på gulv og risiko for skader på konstruksjonen over tid.

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-1

Det er elementpipe med vedovn i stue 1. etasje. Vedovn er byttet til rentbrennende ovn i senere tid.

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate fra byggeåret. Fronter er lakkerte i nyere tid og det er montert lekkasjestoppersensor under vask for å automatisk stenge vann ved lekkasje.
Innredning er i normal stand ut ifra alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Kjøkkenventilator er enkelt testet med papir på maks styrke og det registreres sug.

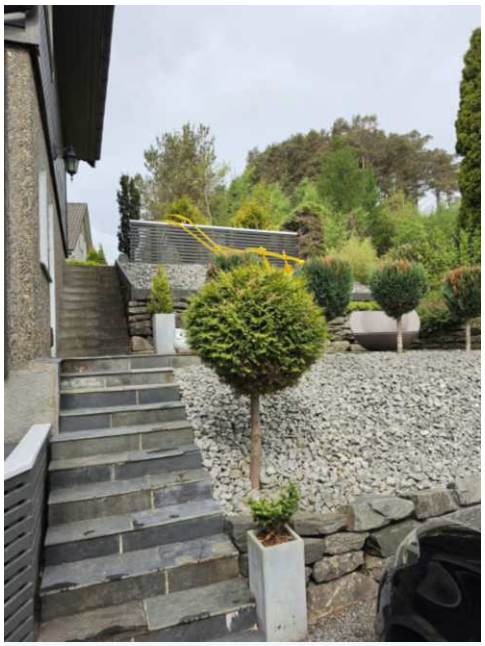


Manglende håndløper og store åpninger i rekkverk/trinn

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Hobbyrom på tegning er benyttet som kjellerstue, bruken av rommet anses ikke som endret.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger innflyttingsløyve fra 1986.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn og rekkverksspiler, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.



Manglende håndløper/sikring av trapp

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

Rekkverk er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring og på enkelte trapper. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslokkingsapparat er over 10 år.	
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke montert snøfanger.	

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

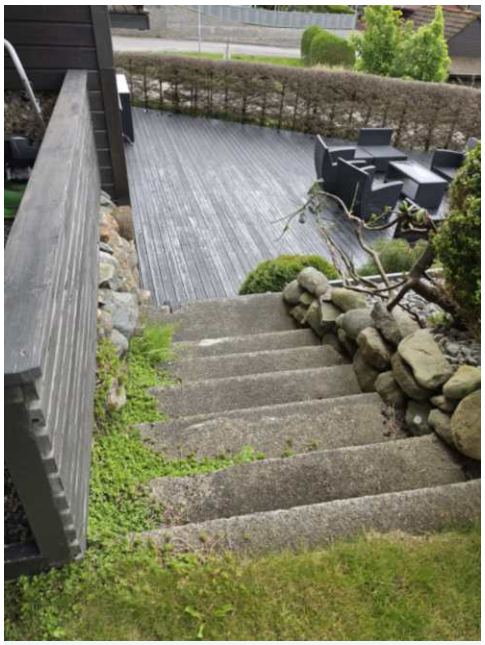


Noe sprekker/skader trinn

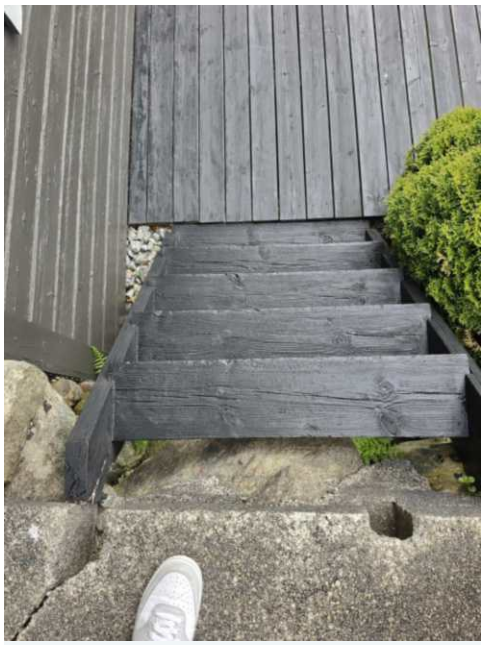
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei



Manglende sikring/håndløper



Manglende sikring/håndløper



Manglende sikring/håndløper. Skader på betong og slitasje trinn/vanger

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er foretatt kamerainspeksjon og spyling av avløpsrør i mai 2026.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

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

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør/ledninger er ikke tilgjengelig for inspeksjon/vurdering og vurdering er begrenset til alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

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

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

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

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør/ledninger er ikke tilgjengelig for inspeksjon/vurdering og vurdering begrenser seg til alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg, i forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent

Det er ukjent om det er foretatt arbeider etter 01.01.1999 og om det foreligger krav om samsvarserklæring.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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. 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i alder på anlegget anbefales det en elkontroll for å påvise tilstanden på anlegget.

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2015

Størrelse

ca. 200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

Bereder merket med prod. År 2015 og er plassert i vaskerom.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Boligen har mekanisk avtrekk i våtrom som normalt på byggetidspunktet.
Resterende bolig har naturlig ventilasjon, det er ikke montert veggventiler i flere rom, men det er ventiler i vinduer.
Behov for ventilering vil avhenge av bruken og må vurderes deretter og over tid.

6.20 Våtrom: Vaskerom/bi-inngang



Manglende opptrekk av tettesjikt på rør



Det er noe irring og rennemerker på blandebatteri



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv. Trepaneler og betong på vegger. Trepaneler på tak.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er montert fliser på gulv etter byggåret og montert innredning.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Det er jevnt fall mot sluk, måling av fall er ikke tilgjengelig under innredning.
Høydeforskjell fra sluk til gulv ved dører er lavere enn 25mm og det er ikke opptrekk av eventuelt tettesjikt på terskler, ved lekkasjer er det en risiko for at vann renner ut dører.
Det er ikke montert fliser bak bereder.

Anbefalte tiltak overflater

Høydeforskjellen mellom gulv og sluk er mindre enn anbefalt, noe som kan medføre økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Det bør vurderes tiltak for å bedre fallforholdene.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er plastsluk med belegg som tettesjikt. Det er montert fliser på eksisterende belegg, sluk er ikke byttet.
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på sluk og tettesjikt.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer(manglende opptrekk av belegg) som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Visuell kontroll er utført uten demontering eller inngrep i konstruksjon/bygningsdel.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det er viktig å merke seg at levetiden til et tettesjikt varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre tettesjikt 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.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utslagsvask i innredning, opplegg vaskemaskin, bereder, vannmåler og stoppekran.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Innredning og utstyr er i generelt normal stand, men det er registrert irring/rennemerker fra blandebatteri på vegg.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å kontrollere blandebatteriet for lekkasje og foreta utbedring, eventuelt utskifting.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.21 Våtrom: Bad underetasje



Bunnkant på dusj høyere enn terskel



Vindu i våtsone

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater på tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er montert fliser på eksisterende tettesjikt.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Gjennomføringer er ikke tettet med mansjetter



Gjennomføring er kun fuget tett, eventuell mansjett er ukjent.



Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er stedvis lite fall mot sluk i dusj.

Vindu er plassert i våtsone for dusj og er utsatt for vannsøl, kan føre til oppsvelling, råte og misfarging i karm, listverk og tilstøtende vegg

Bunnkant på dusj er høyere enn dørterskel, det er ikke sluk utenfor dusjen og ved lekkasje fra øvrig utstyr er det fare for at lekkasjevann kan renne ut døren.

Anbefalte tiltak overflater

Høydeforskjellen mellom gulv og sluk er mindre enn anbefalt, noe som kan medføre økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Det bør vurderes tiltak for å bedre fallforholdene.

Det anbefales å etablere drensåpning i bunnskinne på dusj slik at lekkasjevann kan renne til sluk.

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er plastsluk med belegg som tettesjikt. Det er montert fliser på eksisterende belegg, sluk er ikke byttet.
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på sluk og tettesjikt.

Det er ikke montert mansjetter rundt gjennomføringer til servant, gjennomføring til dusj er fuget og eventuell mansjett er ikke synlig for inspeksjon.

Belegg er delvis synlig under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig å merke seg at levetiden til en tettesjikt varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre tettesjikt 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.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsgrad er satt ut ifra gjenværende brukstid på tettesjikt/sluk. Det anbefales løpende observasjoner og vurdering av overflater og synlige deler av tettesjikt for å tidlig kunne avdekke eventuelle avvik. Dusjkabinett anbefales som midlertidig tiltak for å ikke belaste overflater med fritt vann.

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap, speilskap, toalett og dusj.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Innredning og utstyr er i generelt normal stand.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.22 Våtrom: Bad 1. etasje





Gjennomføring dusj



Gjennomføring avløp

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater på tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er montert fliser på gulv og vegger på eksisterende tettesjikt. Sluk er ikke byttet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-3**

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

Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk med stedvis motfall. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Det er montert smøremembran på dørterskel, trolig som forbedring av tetting og hindre lekkasjevann renne ut dør, det er derimot åpning mellom terskel og karm.

Anbefalte tiltak overflater

Høydeforskjellen mellom gulv og sluk er mindre enn anbefalt, noe som kan medføre økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Det bør vurderes tiltak for å bedre fallforholdene.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Det anbefales å utbedre fallforhold slik at korrekt fall mot sluk etableres i tråd med gjeldende bransjekrav. Dette innebærer normalt å åpne gulvkonstruksjonen, etablere nytt underlag og legge ny membran/tettesjikt med riktig fall. Inntil varig utbedring gjennomføres, bør det utvises økt aktsomhet ved bruk av rommet, herunder manuell fjerning av vann for å redusere risiko for vannskader på overflater og innredning som ikke er fuktsikret.

Kostnadsestimat er satt ut ifra å rive gulvfliser, rette av gulv og etablere fall samt remontere fliser. En total renovering vil påløpe større kostnader.



Smøremembran på dørterskel.



Kostnadsestimat overflater	20 000 - 100 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er plastsluk med belegg som tettesjikt. Det er montert fliser på eksisterende belegg, sluk er ikke byttet.
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på sluk og tettesjikt.

Belegg er delvis synlig under klemring i sluk.
Gjennomføringer har ikke synlige mansjetter som tetting, videre bruk av dusjkabinett må påregnes.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en tettesjikt varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre tettesjikt 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.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsgrad er satt ut ifra gjenværende brukstid på membran. Det anbefales løpende observasjoner og vurdering av overflater og synlige deler av tettesjikt for å tidlig kunne avdekke eventuelle avvik. Dusjkabinett anbefales som midlertidig tiltak for å ikke belaste overflater med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap, speilskap, høyskap, toalett og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredning og utstyr er i generelt normal stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.23 Innvendige overflater og dører

Beskrivelse

Underetasje: Laminat, fliser, belegg og parkett på gulv. Panelplater, trepaneler, betong og malte overflater på vegger. Himlingsplater og trepaneler på tak.
1. etasje: Parkett og laminat på gulv. Malte overflater og panelplater på vegger. Himlingsplater på tak.
Forbehold om feil/avvik på beskrevne overflater.

Oppsummering TG-1

Innvendige overflater og dører fremstår generelt i normal stand i forhold til boligens alder og bruk. Det er registrert noe mindre merker og slitasje, noe som anses som helt normalt i en brukt bolig. Slike bruksspor oppstår over tid ved vanlig daglig bruk og har ingen konstruksjonsmessig betydning.
Overflater og dører vurderes som funksjonelle og uten forhold som avviker fra det som kan forventes for en bolig av tilsvarende alder og standard.

6.24 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

enova

Energiattest



Adresse **Einervegen 2, 4351 KLEPPE**	
Dato for energimerking **02.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305992**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9229019**
Gårdsnummer **45**	Bruksnummer **429**
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 **1986**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **206,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **180,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **227,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **207,49 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 377 kWh**



Einervegen 2, 4351 KLEPPE

Detaljering

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

Einervegen 2, 4351 KLEPPE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Jæren	Oppdragsnr.	310260110
Addresse	Einervegen 2		
Postnr.	4355	Sted	KVERNALAND
Selgers navn	Jan Erik Rosland		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Lo favør

Polise/avtalenr.:

18286649

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hadde dårlig drenering av vann fra dusj på hovudbad. Jtr gruppen var og fikset dette

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

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

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

Jtr gruppen var og spylte reine avløp i hus og helt ut til det kommunale

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har video og bilde dokumentasjon av hele avløpet i hus og helt ut til den kommunale koblingen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bygget en bod inne i garasjen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Eg har bygget den boden selv

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

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

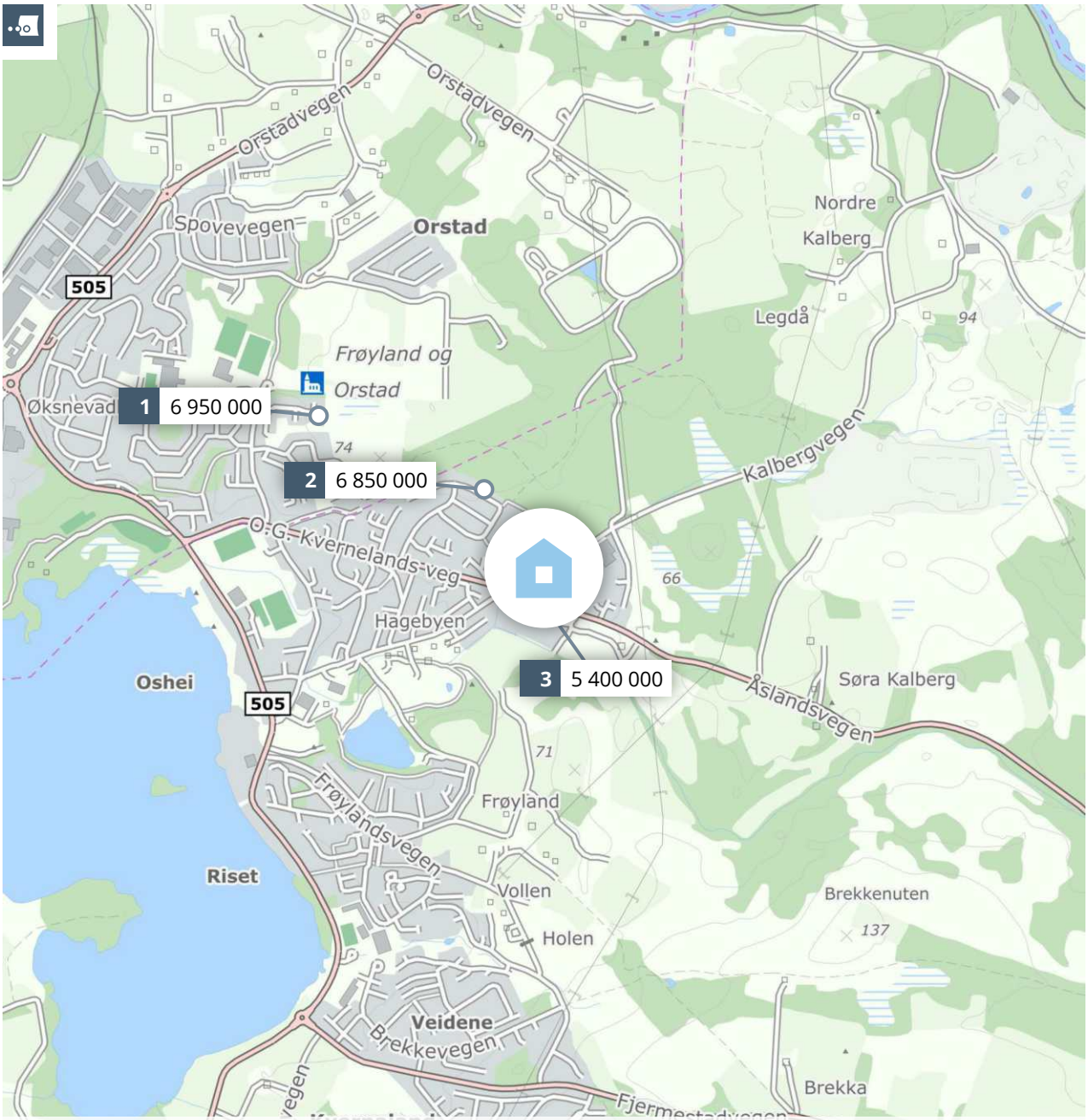
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.06.2026

Signert av *Jan Erik Rosland*

Initialer selger:
J E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

EINERVEGEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 03.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stian Løge.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Einervegen 2, 4355 KVERNALAND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 29 BNR 35 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS KALBERG

Verdivurdert til

6 290 000

-	6 290 000	34 944
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	180 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					775 m²	
Byggeår					1986	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Røysvegen 22				28.06.2024	7 290 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**25 646**
	271 m²	1997	574 m²	6 sov						
2	Skogsvegen 20				19.02.2025	5 790 000	**6 850 000**	0	6 850 000	**35 492**
	193 m²	1990	696 m²	3 sov						
3	O.G. Kvernelands veg 46				28.08.2024	5 590 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**22 222**
	243 m²	1950	405 m²	3 sov						

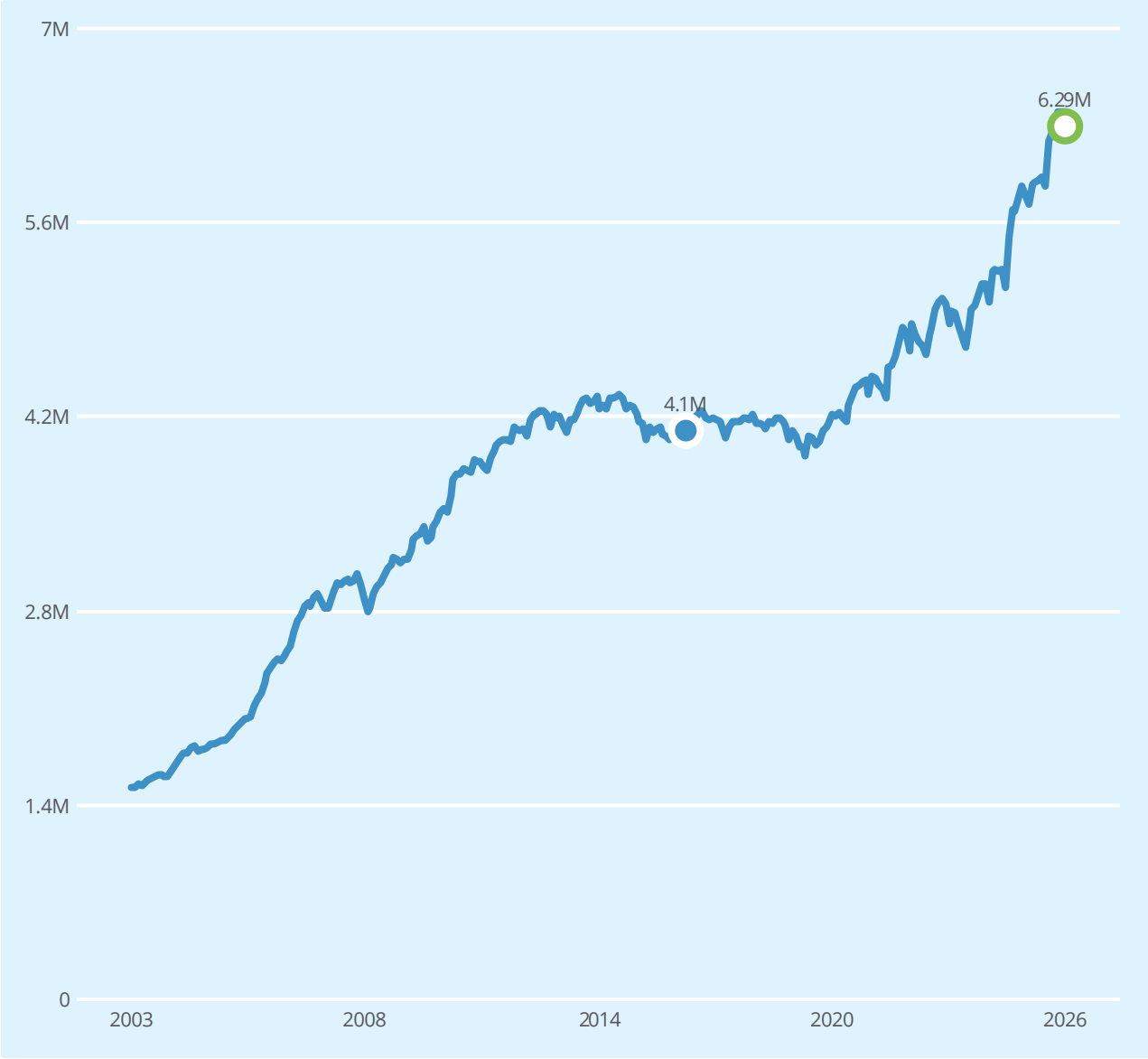
Kort fortalt:
- Attraktiv og barnevennlig beliggenhet
- Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys
- Av våtrom har boligen to bad, samt separat vaskerom
- Kjellerstue for ekstra fleksibilitet
- 3 soverom
- Flott opparbeidet uteområde med gode solforhold
- Parkering i garasje, samt i eget gårdsrom

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.10.2017		20.10.2017	-	2 050 000	-	2 050 000	2
02.12.2016	12.12.2016	22.03.2017	4 290 000	4 100 000	-	4 100 000	
25.09.2015		25.09.2015	-	2 500 000	-	2 500 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 4355 KVERNALAND nå

5
eneboliger til salgs

6.3M
6.1M
5 910 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
13
dager

Eneboliger solgt i 4355 KVERNALAND siste 3 mnd

12
eneboliger solgt

7.0M
6 771 000 Salgspris i snitt
6 091 000 Prisantydning i snitt
5.8M
5.4M
5.0M

Solgt i snitt i løpet av
11
dager

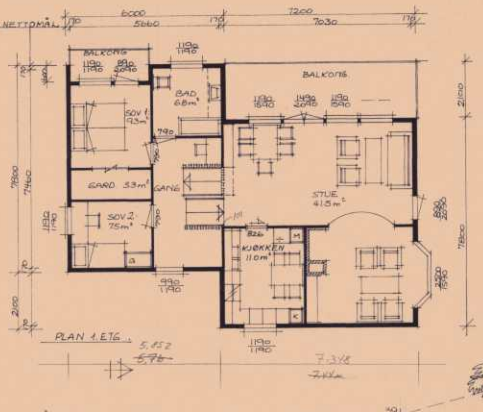
for 10.9% over prisantydning

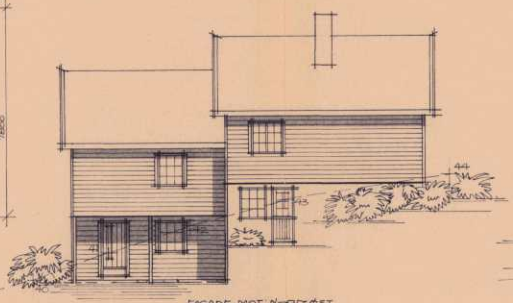
Analyse m²-priser

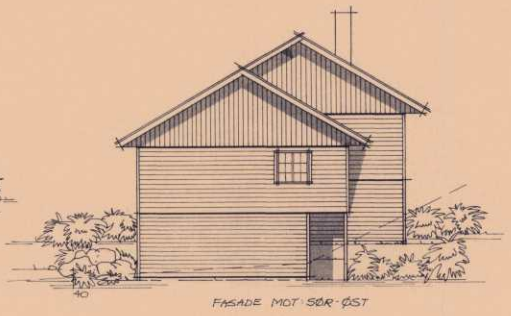
36 679 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

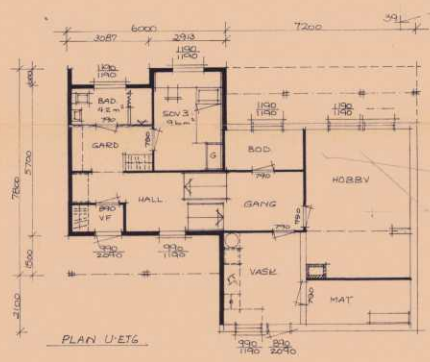
34 944 Einervegen 2 Totalpris 6 290 000

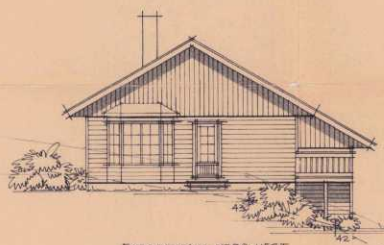
34 004 TIME kommune i snitt siste 3 mnd



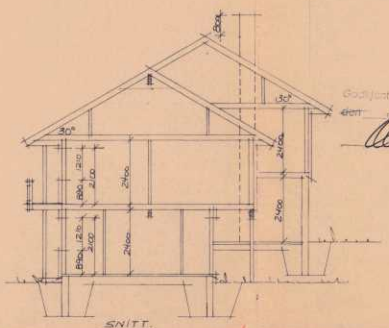












NÅVERR
PLAN TERR
KANTMÅL
SENTERMÅL

KJØKKEN OG VÅTROM ER BASERT PÅ MEK. VENTILASJON.

BALKONGREKKE B DETALJ 1710.

Godkjent av Byggningsmyndigheten 25.11.85

25.03.85
511 (29/35)

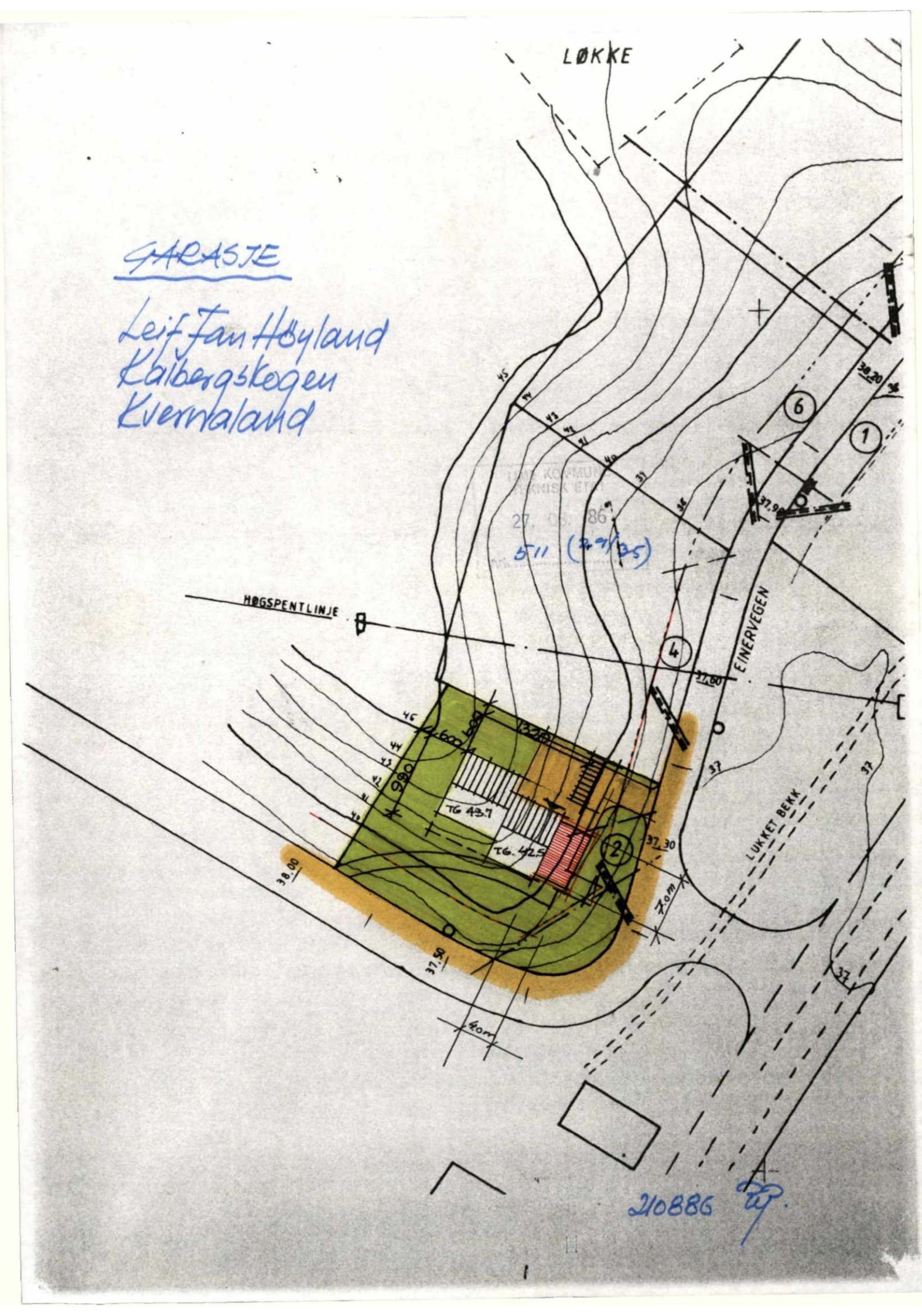
B-40 - B5

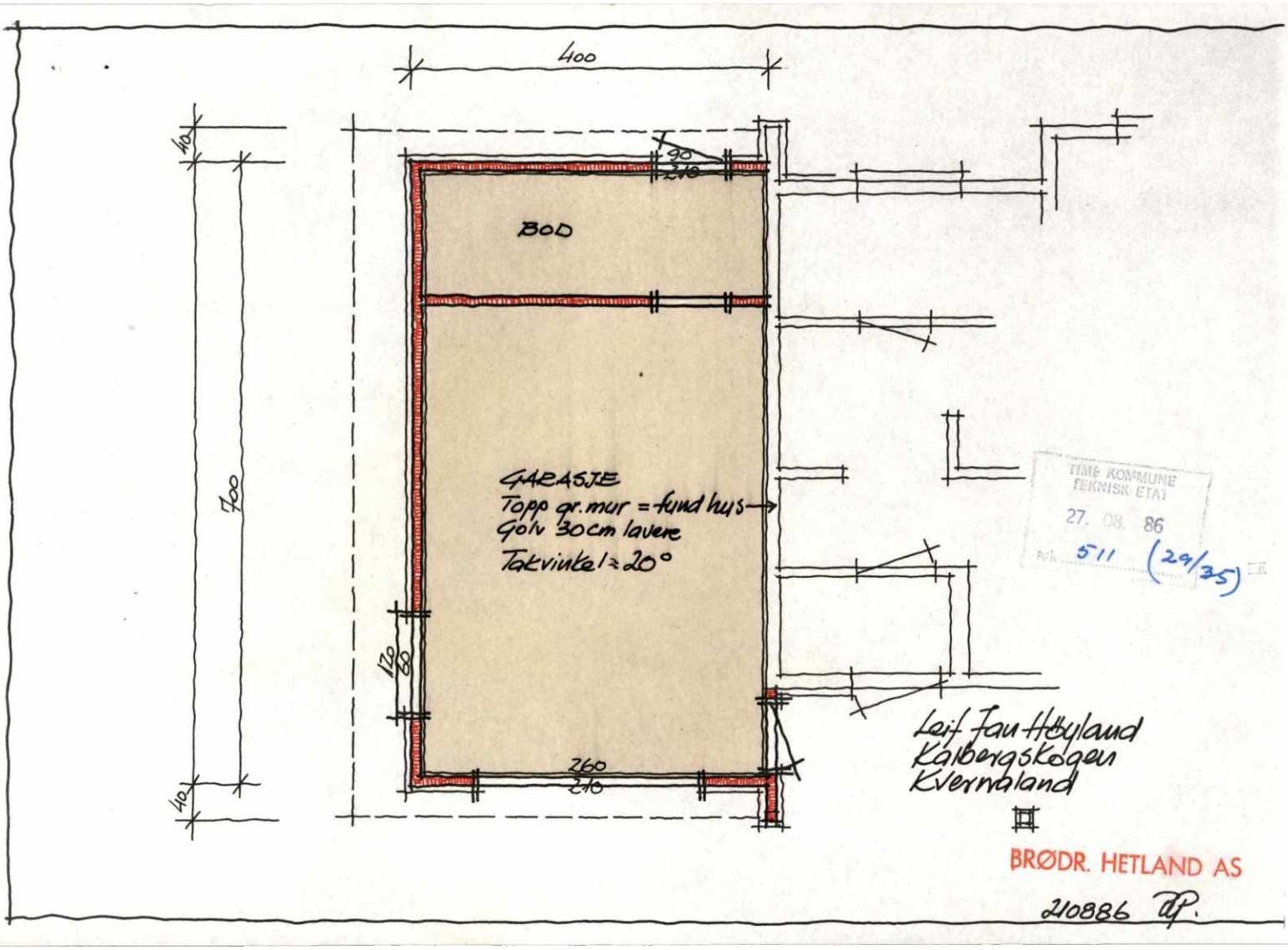
Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1936.

Byggherre: LEIF JAN HØYLAND							
Byggeplass: KALBERGSKOGEN Bygn.nr. 2 DK 30							
Kommune: TIME Gnr. Bnr.							
Målestokk 1:100		Bruksareal	BRA	82,6 m²	95,3 m²	m²	177,9 m²
Tegn ED	Dato 15.2.85	Beregnet areal	BA	41,3 m²	95,3 m²	m²	137,0 m²
Trac. [illegible]	Dato 15.3.85	Brutto areal	BTA	92,1 m²			
Kvl.	Dato	Bebygd areal	BYA				m²

HETLANDHUS
BRØDR. HETLAND AS
BRYNE 04-48 31 00 SKARNES 066-61 433

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


LØKKE
GARASJE
Leif Jan Høyland
Kalbergskogen
Kvernaland
HØGSPENTLINJE
EINERVEGEN
LUKKET BEKK
TG 43.7
TG. 42.5
4.600
9.80
13.20
7.0m
40m
37.60
37.30
38.20
37.9
38.00
37.50
27. 08. 86
210886

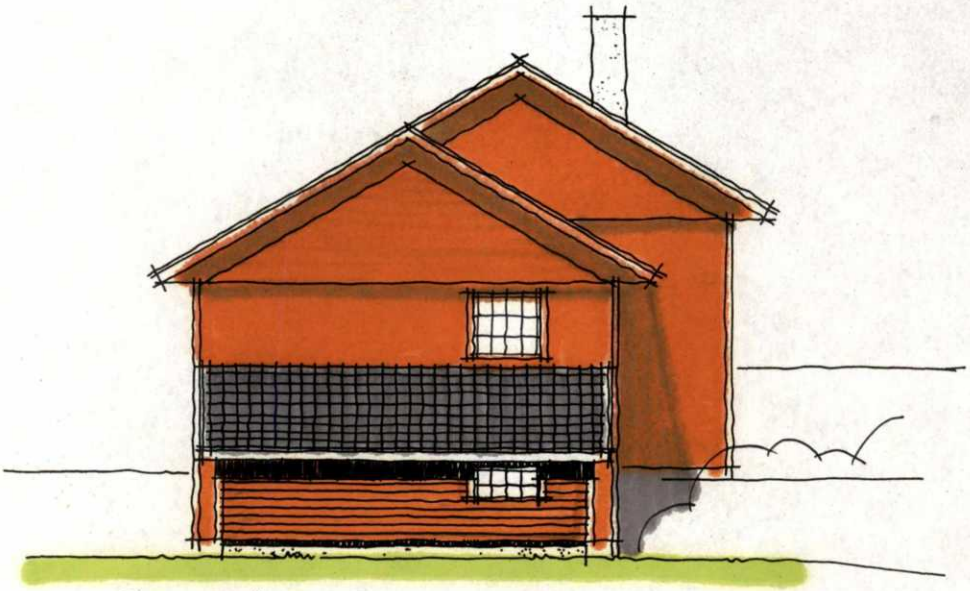


TIMØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
27. 08. 86
Arkiv 511 (29/35)

Leif Jan Høyland
Kalbergskogen
Kvernaland

BRØDR. HETLAND AS

210886 dp.

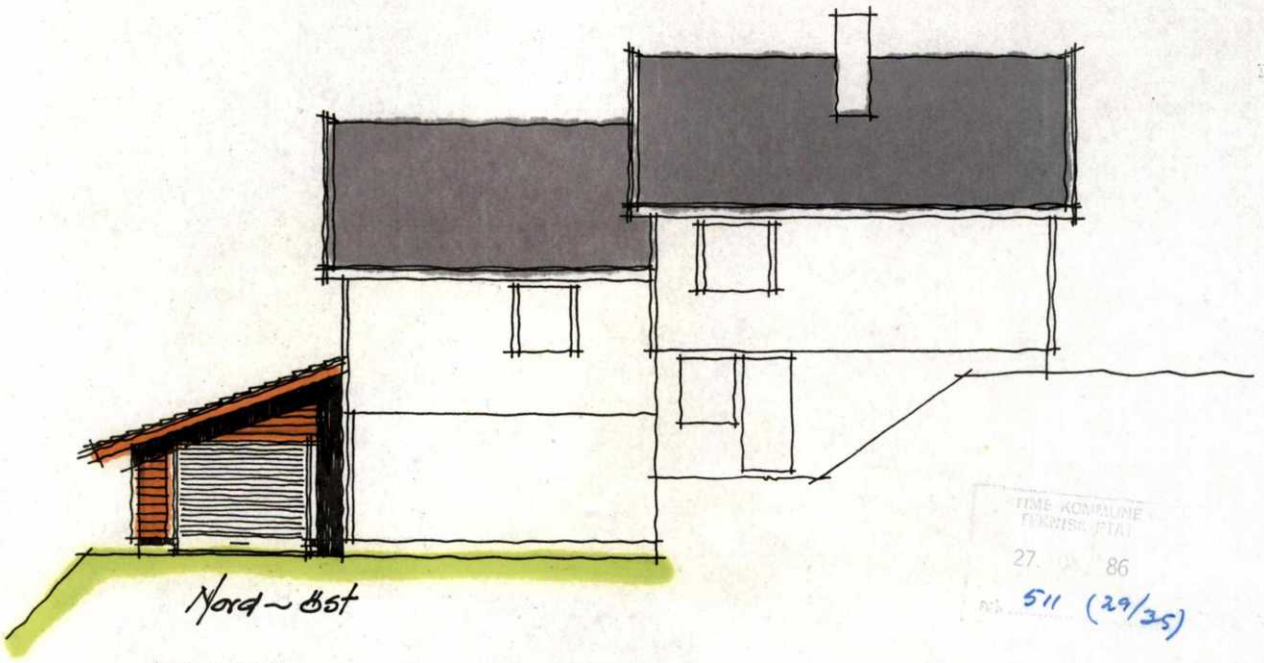


Sør~Øst
GARASJE

Leif Jan Hbyland
Kalbergskogen
Kverndland

BRØDR. HETLAND AS
210886

KLEPP KOMMUNE
TEKNISK ETAT
27. 05. 86
3511 (29/35)

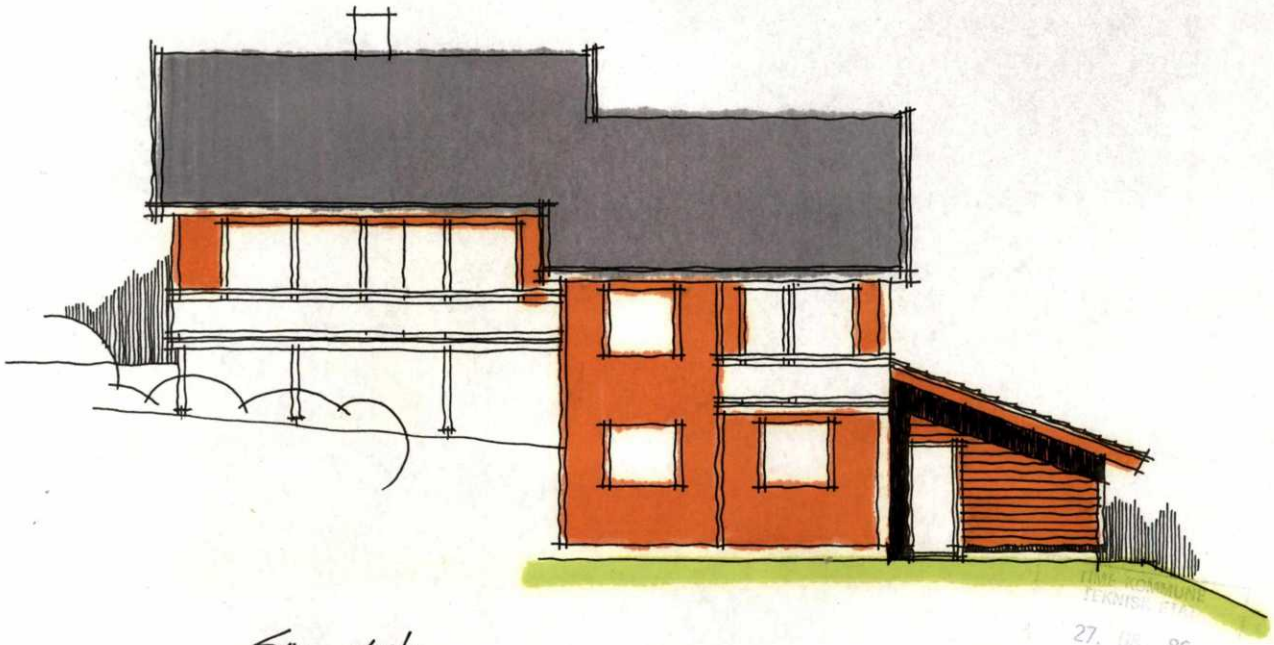


GARASJE

TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
27. 06. 86
511 (29/35)

Leif Jan Høyland
Kålbergskogen
Kvernaland

BRØDR. HETLAND AS
210886



Sbr – vest
GARASJE

Leif Jan Høyland
Kalbergskogen
Kvernaland

BRØDR. HETLAND AS

210886

TIME BYGNINGSRÅD

Leif Jan Høyland
Einervegen 2

4344 KVERNALAND

Innflyttingsløyve, jfr. § 99 i bygningslova

I høve synfaring den 2. januar 1986 gjev ein med dette løyve til innflytting i nybygget Dykkar på gnr. 29 bnr. 35.

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

Innvendig

- Røykvarslar må monterast.
- Dør ut frå stove må blokkerast til utvendig trapp, eventuelt terrasse er montert.

Utvendig

- Bordtaksbeslag må førast heilt ut til vindskeie.
- Monteringa av Platon ser ikkje tilfredsstillande ut. Det må sytast for at det vert ei tett utføring i overgang grunnmur Platon.
- Takvassrøyra må koplast.
- Diverse arbeid står igjen.

Attverande arbeid må vera ferdig utført innan 6 mnd. frå dato. Ansvarshavande skal då syta for at bygningskontrollen vert varsla. Ferdigattest vil så verta gjeven.

Fullstendig byggjemelding er kommen inn: 25.03.85.

Husnummerskilt nr. 2 kan hentast på teknisk etat.

Gjenpart til ansvarshavande: Kjell Slettebø, Brødr. Hetland AS
Herikstadvegen 8, 4340 BRYNE

Bryne, den 14. januar 1986

For bygningssjefen

Rune Henriksen
- bygningskontrollør -

Bjørn Undheim
- røyrleggerkontrollør -

Forslag til reguleringsbestemmelser for "Kalbergskogen vest", Time kommune.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Området kan bare bygges ut etter bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

§ 2. I området kan oppføres frittliggence eneboliger i inntil 1 1/2 etasje, med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligge til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3. Bygningenes grunnflate må ikke overstige 20% av tomtenes nettoareal.

§ 4. Boligenes høyde over grunnmur må ikke overstige 5,5 m for 1 etasjes hus og ikke over 7,8 m for 1½ etasjes hus. Høyde på topp grunnmur fastlegges av bygningsrådet.

§ 5. Garasjer kan bare oppføres i en etasje, med grunnflate ikke over 35 m2. Garasjer kan bygges felles for to eiendommer (over nabogrense), med samlet grunnflate ikke over 50 m2, når bygningsrådet finner at brannmessige forhold er tilfredsstillende ivaretatt.
Garasjene skal være tilpasset boligbuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
I tillegg til garasjeplass skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn. Hus med tilleggsleilighet skal opparbeide 2 oppstillingsplasser foruten garasjeplass.

§ 6. Boligene skal ha saltak. Bygningsrådet kan for husgruppe gi bestemmelser for takvinkel, taktekningsmateriale og møneretning. Garasjer kan godkjennes med flatt tak.

§ 7. Trær og busker i området må ikke fjernes i større utstrekning enn det som er nødvendig for å gjennomføre planen.

§ 8. Det tillates ikke direkte avkjørsler fra Åslandsvegen (Fv. 220>).

§ 9. Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

§ 10. I området mellom frisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0.5 m over de tilstøtende vegers planum.

§ 11. Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder.

§ 12. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 13. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Time kommune.

J.nr. 3 3857/1

Stadfestet den

FYLKESMANNEN I ROGALAND


KLEPP KOMMUNE
TIME KOMMUNE
LEK
BALL PLASS 1,5 daa
FR.OMRÅDE
INDUSTRITOMT NR. AREAL 7,7 dq
ISOLASJONSBELTE
NR 60
NR 61
NR 62
NR 63
NR 64
NR 65
NR 66
NR 67
NR 68
NR 69
NR 70
NR 71
NR 72
NR 73
NR 74
NR 75
NR 76
NR 77
NR 78
NR 79
NR 80
NR 81
NR 82
NR 83
NR 84
NR 85
NR 86
NR 87
NR 88
NR 89
NR 90
NR 91
NR 92
NR 93
NR 94
NR 95
NR 96
NR 97
NR 98
NR 99
NR 100
NR 101
NR 102
NR 103
NR 104
NR 105
NR 106
NR 107
NR 108
NR 109
NR 110
NR 111
NR 112
NR 113
NR 114
NR 115
NR 116
NR 117
NR 118
NR 119
NR 120
NR 121
NR 122
NR 123
NR 124
NR 125
NR 126
NR 127
NR 128
NR 129
NR 130
NR 131
NR 132
NR 133
NR 134
NR 135
NR 136
NR 137
NR 138
NR 139
NR 140
NR 141
NR 142
NR 143
NR 144
NR 145
NR 146
NR 147
NR 148
NR 149
NR 150
NR 151
NR 152
NR 153
NR 154
NR 155
NR 156
NR 157
NR 158
NR 159
NR 160
NR 161
NR 162
NR 163
NR 164
NR 165
NR 166
NR 167
NR 168
NR 169
NR 170
NR 171
NR 172
NR 173
NR 174
NR 175
NR 176
NR 177
NR 178
NR 179
NR 180
NR 181
NR 182
NR 183
NR 184
NR 185
NR 186
NR 187
NR 188
NR 189
NR 190
NR 191
NR 192
NR 193
NR 194
NR 195
NR 196
NR 197
NR 198
NR 199
NR 200
NR 201
NR 202
NR 203
NR 204
NR 205
NR 206
NR 207
NR 208
NR 209
NR 210
NR 211
NR 212
NR 213
NR 214
NR 215
NR 216
NR 217
NR 218
NR 219
NR 220
NR 221
NR 222
NR 223
NR 224
NR 225
NR 226
NR 227
NR 228
NR 229
NR 230
NR 231
NR 232
NR 233
NR 234
NR 235
NR 236
NR 237
NR 238
NR 239
NR 240
NR 241
NR 242
NR 243
NR 244
NR 245
NR 246
NR 247
NR 248
NR 249
NR 250
NR 251
NR 252
NR 253
NR 254
NR 255
NR 256
NR 257
NR 258
NR 259
NR 260
NR 261
NR 262
NR 263
NR 264
NR 265
NR 266
NR 267
NR 268
NR 269
NR 270
NR 271
NR 272
NR 273
NR 274
NR 275
NR 276
NR 277
NR 278
NR 279
NR 280
NR 281
NR 282
NR 283
NR 284
NR 285
NR 286
NR 287
NR 288
NR 289
NR 290
NR 291
NR 292
NR 293
NR 294
NR 295
NR 296
NR 297
NR 298
NR 299
NR 300
NR 301
NR 302
NR 303
NR 304
NR 305
NR 306
NR 307
NR 308
NR 309
NR 310
NR 311
NR 312
NR 313
NR 314
NR 315
NR 316
NR 317
NR 318
NR 319
NR 320
NR 321
NR 322
NR 323
NR 324
NR 325
NR 326
NR 327
NR 328
NR 329
NR 330
NR 331
NR 332
NR 333
NR 334
NR 335
NR 336
NR 337
NR 338
NR 339
NR 340
NR 341
NR 342
NR 343
NR 344
NR 345
NR 346
NR 347
NR 348
NR 349
NR 350
NR 351
NR 352
NR 353
NR 354
NR 355
NR 356
NR 357
NR 358
NR 359
NR 360
NR 361
NR 362
NR 363
NR 364
NR 365
NR 366
NR 367
NR 368
NR 369
NR 370
NR 371
NR 372
NR 373
NR 374
NR 375
NR 376
NR 377
NR 378
NR 379
NR 380
NR 381
NR 382
NR 383
NR 384
NR 385
NR 386
NR 387
NR 388
NR 389
NR 390
NR 391
NR 392
NR 393
NR 394
NR 395
NR 396
NR 397
NR 398
NR 399
NR 400
NR 401
NR 402
NR 403
NR 404
NR 405
NR 406
NR 407
NR 408
NR 409
NR 410
NR 411
NR 412
NR 413
NR 414
NR 415
NR 416
NR 417
NR 418
NR 419
NR 420
NR 421
NR 422
NR 423
NR 424
NR 425
NR 426
NR 427
NR 428
NR 429
NR 430
NR 431
NR 432
NR 433
NR 434
NR 435
NR 436
NR 437
NR 438
NR 439
NR 440
NR 441
NR 442
NR 443
NR 444
NR 445
NR 446
NR 447
NR 448
NR 449
NR 450
NR 451
NR 452
NR 453
NR 454
NR 455
NR 456
NR 457
NR 458
NR 459
NR 460
NR 461
NR 462
NR 463
NR 464
NR 465
NR 466
NR 467
NR 468
NR 469
NR 470
NR 471
NR 472
NR 473
NR 474
NR 475
NR 476
NR 477
NR 478
NR 479
NR 480
NR 481
NR 482
NR 483
NR 484
NR 485
NR 486
NR 487
NR 488
NR 489
NR 490
NR 491
NR 492
NR 493
NR 494
NR 495
NR 496
NR 497
NR 498
NR 499
NR 500
NR 501
NR 502
NR 503
NR 504
NR 505
NR 506
NR 507
NR 508
NR 509
NR 510
NR 511
NR 512
NR 513
NR 514
NR 515
NR 516
NR 517
NR 518
NR 519
NR 520
NR 521
NR 522
NR 523
NR 524
NR 525
NR 526
NR 527
NR 528
NR 529
NR 530
NR 531
NR 532
NR 533
NR 534
NR 535
NR 536
NR 537
NR 538
NR 539
NR 540
NR 541
NR 542
NR 543
NR 544
NR 545
NR 546
NR 547
NR 548
NR 549
NR 550
NR 551
NR 552
NR 553
NR 554
NR 555
NR 556
NR 557
NR 558
NR 559
NR 560
NR 561
NR 562
NR 563
NR 564
NR 565
NR 566
NR 567
NR 568
NR 569
NR 570
NR 571
NR 572
NR 573
NR 574
NR 575
NR 576
NR 577
NR 578
NR 579
NR 580
NR 581
NR 582
NR 583
NR 584
NR 585
NR 586
NR 587
NR 588
NR 589
NR 590
NR 591
NR 592
NR 593
NR 594
NR 595
NR 596
NR 597
NR 598
NR 599
NR 600
NR 601
NR 602
NR 603
NR 604
NR 605
NR 606
NR 607
NR 608
NR 609
NR 610
NR 611
NR 612
NR 613
NR 614
NR 615
NR 616
NR 617
NR 618
NR 619
NR 620
NR 621
NR 622
NR 623
NR 624
NR 625
NR 626
NR 627
NR 628
NR 629
NR 630
NR 631
NR 632
NR 633
NR 634
NR 635
NR 636
NR 637
NR 638
NR 639
NR 640
NR 641
NR 642
NR 643
NR 644
NR 645
NR 646
NR 647
NR 648
NR 649
NR 650
NR 651
NR 652
NR 653
NR 654
NR 655
NR 656
NR 657
NR 658
NR 659
NR 660
NR 661
NR 662
NR 663
NR 664
NR 665
NR 666
NR 667
NR 668
NR 669
NR 670
NR 671
NR 672
NR 673
NR 674
NR 675
NR 676
NR 677
NR 678
NR 679
NR 680
NR 681
NR 682
NR 683
NR 684
NR 685
NR 686
NR 687
NR 688
NR 689
NR 690
NR 691
NR 692
NR 693
NR 694
NR 695
NR 696
NR 697
NR 698
NR 699
NR 700
NR 701
NR 702
NR 703
NR 704
NR 705
NR 706
NR 707
NR 708
NR 709
NR 710
NR 711
NR 712
NR 713
NR 714
NR 715
NR 716
NR 717
NR 718
NR 719
NR 720
NR 721
NR 722
NR 723
NR 724
NR 725
NR 726
NR 727
NR 728
NR 729
NR 730
NR 731
NR 732
NR 733
NR 734
NR 735
NR 736
NR 737
NR 738
NR 739
NR 740
NR 741
NR 742
NR 743
NR 744
NR 745
NR 746
NR 747
NR 748
NR 749
NR 750
NR 751
NR 752
NR 753
NR 754
NR 755
NR 756
NR 757
NR 758
NR 759
NR 760
NR 761
NR 762
NR 763
NR 764
NR 765
NR 766
NR 767
NR 768
NR 769
NR 770
NR 771
NR 772
NR 773
NR 774
NR 775
NR 776
NR 777
NR 778
NR 779
NR 780
NR 781
NR 782
NR 783
NR 784
NR 785
NR 786
NR 787
NR 788
NR 789
NR 790
NR 791
NR 792
NR 793
NR 794
NR 795
NR 796
NR 797
NR 798
NR 799
NR 800
NR 801
NR 802
NR 803
NR 804
NR 805
NR 806
NR 807
NR 808
NR 809
NR 810
NR 811
NR 812
NR 813
NR 814
NR 815
NR 816
NR 817
NR 818
NR 819
NR 820
NR 821
NR 822
NR 823
NR 824
NR 825
NR 826
NR 827
NR 828
NR 829
NR 830
NR 831
NR 832
NR 833
NR 834
NR 835
NR 836
NR 837
NR 838
NR 839
NR 840
NR 841
NR 842
NR 843
NR 844
NR 845
NR 846
NR 847
NR 848
NR 849
NR 850
NR 851
NR 852
NR 853
NR 854
NR 855
NR 856
NR 857
NR 858
NR 859
NR 860
NR 861
NR 862
NR 863
NR 864
NR 865
NR 866
NR 867
NR 868
NR 869
NR 870
NR 871
NR 872
NR 873
NR 874
NR 875
NR 876
NR 877
NR 878
NR 879
NR 880
NR 881
NR 882
NR 883
NR 884
NR 885
NR 886
NR 887
NR 888
NR 889
NR 890
NR 891
NR 892
NR 893
NR 894
NR 895
NR 896
NR 897
NR 898
NR 899
NR 900
NR 901
NR 902
NR 903
NR 904
NR 905
NR 906
NR 907
NR 908
NR 909
NR 910
NR 911
NR 912
NR 913
NR 914
NR 915
NR 916
NR 917
NR 918
NR 919
NR 920
NR 921
NR 922
NR 923
NR 924
NR 925
NR 926
NR 927
NR 928
NR 929
NR 930
NR 931
NR 932
NR 933
NR 934
NR 935
NR 936
NR 937
NR 938
NR 939
NR 940
NR 941
NR 942
NR 943
NR 944
NR 945
NR 946
NR 947
NR 948
NR 949
NR 950
NR 951
NR 952
NR 953
NR 954
NR 955
NR 956
NR 957
NR 958
NR 959
NR 960
NR 961
NR 962
NR 963
NR 964
NR 965
NR 966
NR 967
NR 968
NR 969
NR 970
NR 971
NR 972
NR 973
NR 974
NR 975
NR 976
NR 977
NR 978
NR 979
NR 980
NR 981
NR 982
NR 983
NR 984
NR 985
NR 986
NR 987
NR 988
NR 989
NR 990
NR 991
NR 992
NR 993
NR 994
NR 995
NR 996
NR 997
NR 998
NR 999
NR 1000
TEGNFORKLARING
BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
BEBYGD
29. 12. 81
327/4
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
KJØREVEI
GANG- OG SYKKELVEG FORTAU
BUSSTRASÉ
4. FRIOMRÅDER
PARK, TURVEG, LEKEPLASS
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
TRANSFORMATORKIOSK
BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER
TELLES AVKJØRSEL
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
EKSISTERENDE BEBYGGELSES GRENSE SOM OPPHEVES
FREMTIDIG
SENTERLINJE REGULERT VEG
OMRÅDE AV PLANLAGTE BYGG
OMRÅDE AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
VANN
J.nr. 3388/81
Stadfestet den 8.12.81
I TELEFONDIREKTØR I ROGALAND
MÅLESTOKK 1:1000
NORGES
REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
TIME KOMMUNE
„KALBERGSKOGEN VEST"
PLANNR.
0 - 50
P - 50
KARTDOKUMENT
REVISJONER
DATO
SIGN.
JUSTERT I HENHOLD TIL BYGNINGSRÅDSAK 538/80
16.12.80
E. I. S.
SAKSBEHANDLING (FLG. BYGNINGSLOVEN):
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
SAK. 271/80
15.05.80
E. I. S.
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TOGNOMNET
04.07-06.08.80
E. I. S.
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
SAK. 535/80
18.12.80
E. I. S.
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
SAK. 35/81
19.02.81
E. I. S.
KOMMUNESTYRETS VEDTAK
SAK. 105/81
10.06.81
G.H.R.
STADFESTET AV:
PLANEN UTARBEIDET AV:
E. I. S.
SAK NR.
TEGN. NR.
SAKSDOK.
TEKNISK ETAT
mars 1980
77

ambita

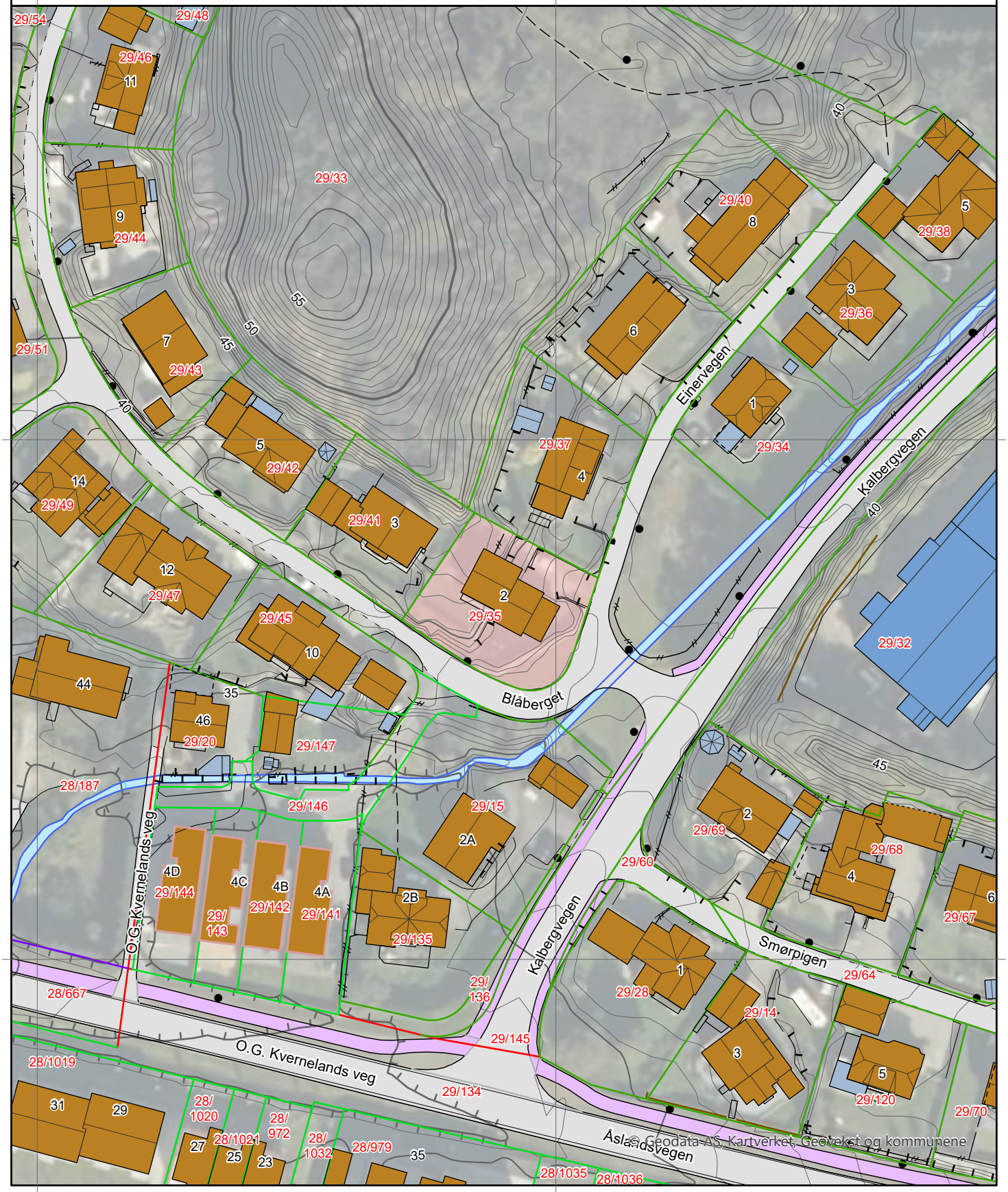
Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/29/35/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.5.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

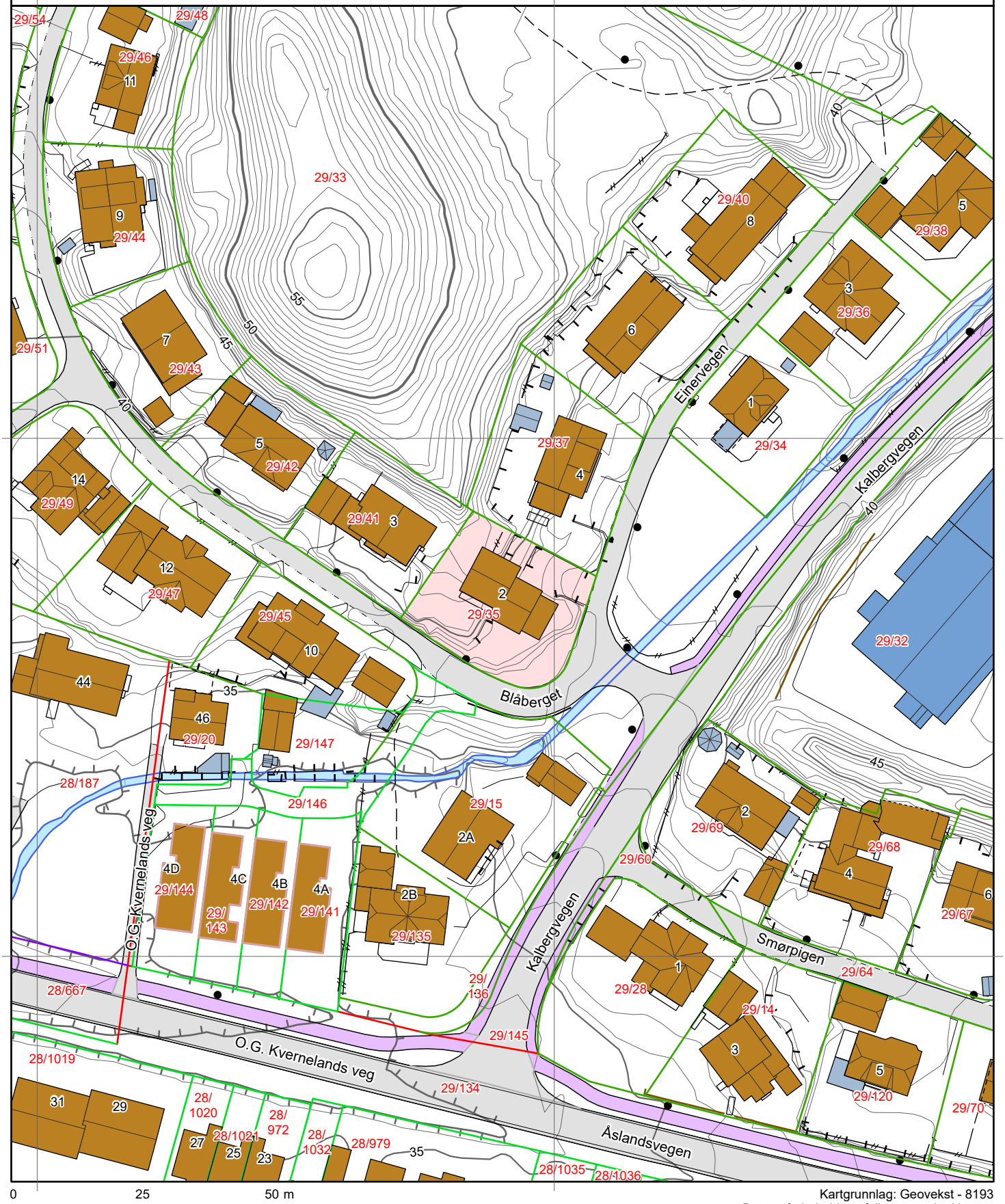
Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/29/35/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.5.2026



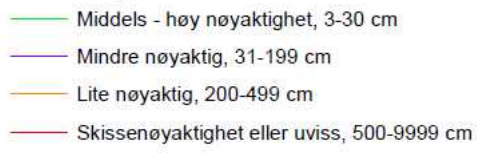
0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

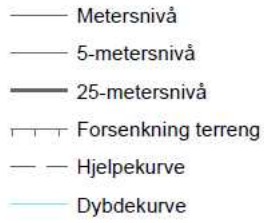


Eiendomsgrenser





Høydekurver





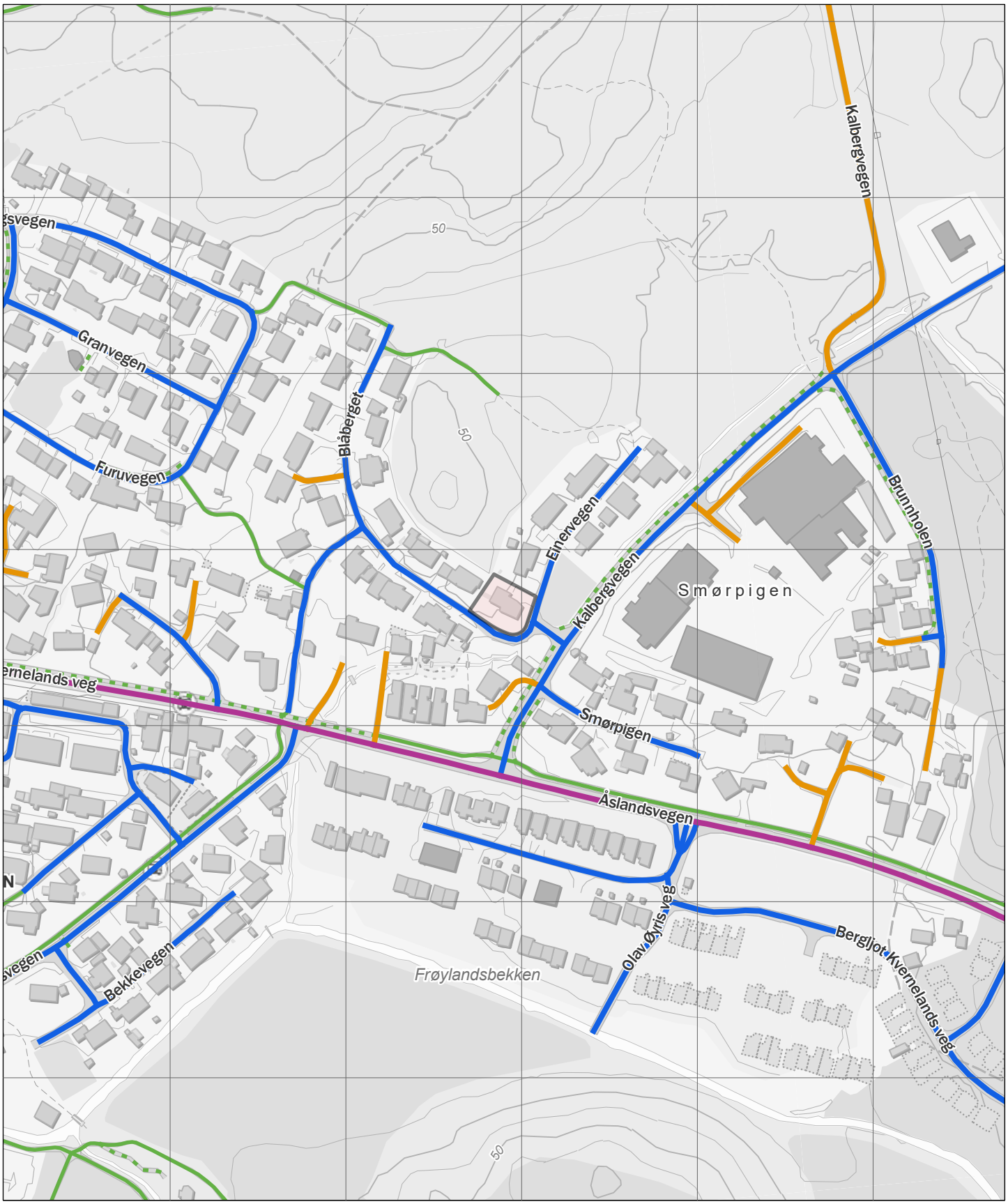


ambita

Vegstatuskart

Kommune: Time
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 29/35/0/0
Adresse: Einervegen 2, 4355 KVERNALAND

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07/05/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet

Einervegen 2

Nabolaget Kalberg - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Frøyland skule (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	19 min 1.7 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 188 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	8 min 5 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	15 min 9.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Knausen Linje 22, 53	3 min 0.3 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	5 min 2.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 29 km
Stavanger Sola	28 min

BARNEHAGER

Ådalen barnehage (1-5 år) 62 barn	11 min 1 km
Kvernaland barnehage (1-5 år) 104 barn	15 min 1.4 km
Espira Ormadalen barnehage (0-5 år... 135 barn	20 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kvernaland	11 min
Kiwi Kvernaland	11 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Europris Øksnevad	22 min
Apotek 1 Kverneland	12 min
Ålgård Vinmonopol	12 min

SPORT

Kalbergskogen ballbinge	4 min
Theodor Dahls veg nærmiljøanlegg	11 min
Jæren SportMed	6 min
NorFit 24/7	11 min

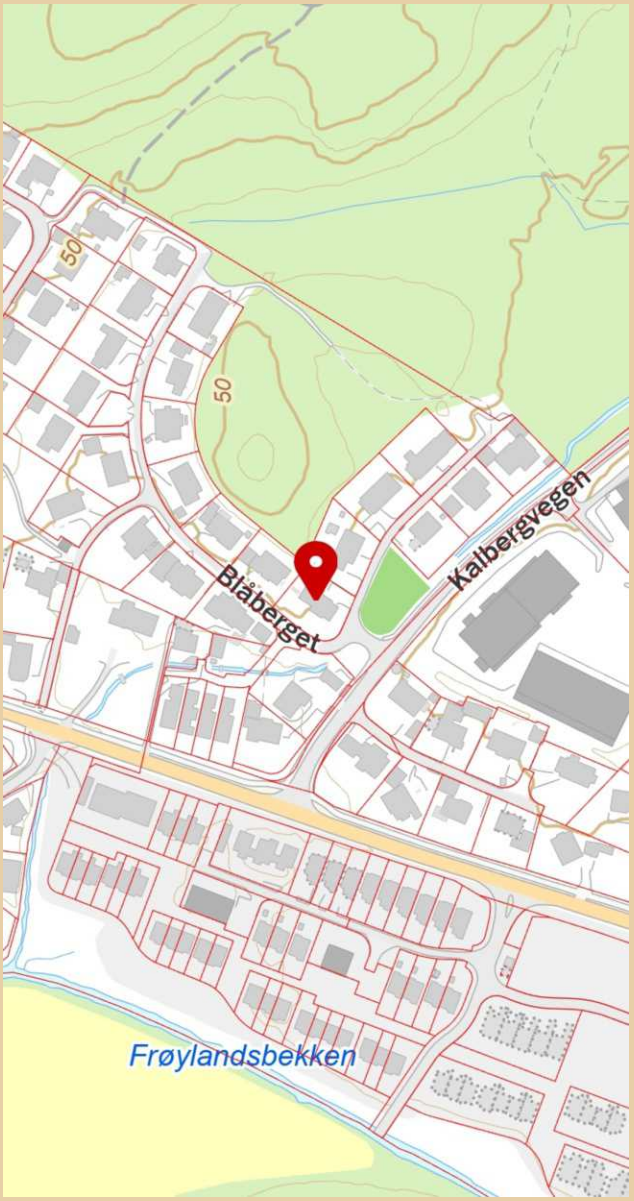
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Einervegen 2

Nabolaget Kalberg - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Frøyland skule (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	19 min 1.7 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 188 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	8 min 5 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	15 min 9.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Knausen Linje 22, 53	3 min 0.3 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	5 min 2.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 29 km
Stavanger Sola	28 min

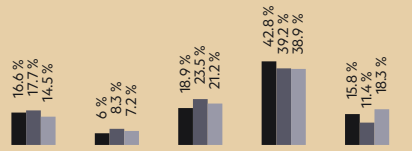
BARNEHAGER

Ådalen barnehage (1-5 år) 62 barn	11 min 1 km
Kvernaland barnehage (1-5 år) 104 barn	15 min 1.4 km
Espira Ormadalen barnehage (0-5 år) 135 barn	20 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kvernaland	11 min
Kiwi Kvernaland	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kalberg	518	213
Kvernaland	8 135	3 292
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Kalbergskogen ballbinge	4 min
Theodor Dahls veg nærmiljøanlegg	11 min
Jæren SportMed	6 min
NorFit 24/7	11 min

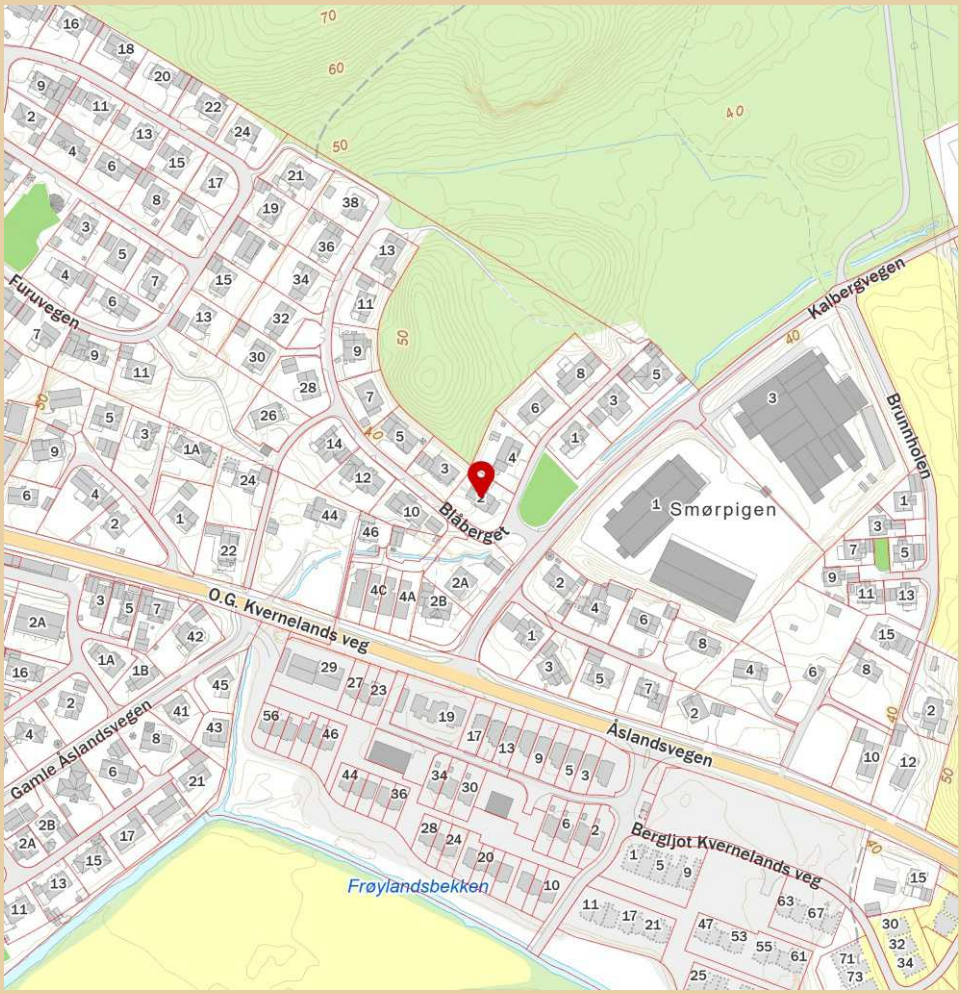
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Einervegen 2

Nabolaget Kalberg - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Frøyland skule (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	19 min 1.7 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 188 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	8 min 5 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	15 min 9.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Knausen Linje 22, 53	3 min 0.3 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	5 min 2.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 29 km
Stavanger Sola	28 min

BARNEHAGER

Ådalen barnehage (1-5 år) 62 barn	11 min 1 km
Kvernaland barnehage (1-5 år) 104 barn	15 min 1.4 km
Espira Ormadalen barnehage (0-5 år... 135 barn	20 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kvernaland	11 min
Kiwi Kvernaland	11 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Europris Øksnevad	22 min
Apotek 1 Kverneland	12 min
Ålgård Vinmonopol	12 min

SPORT

Kalbergskogen ballbinge	4 min
Theodor Dahls veg nærmiljøanlegg	11 min
Jæren SportMed	6 min
NorFit 24/7	11 min

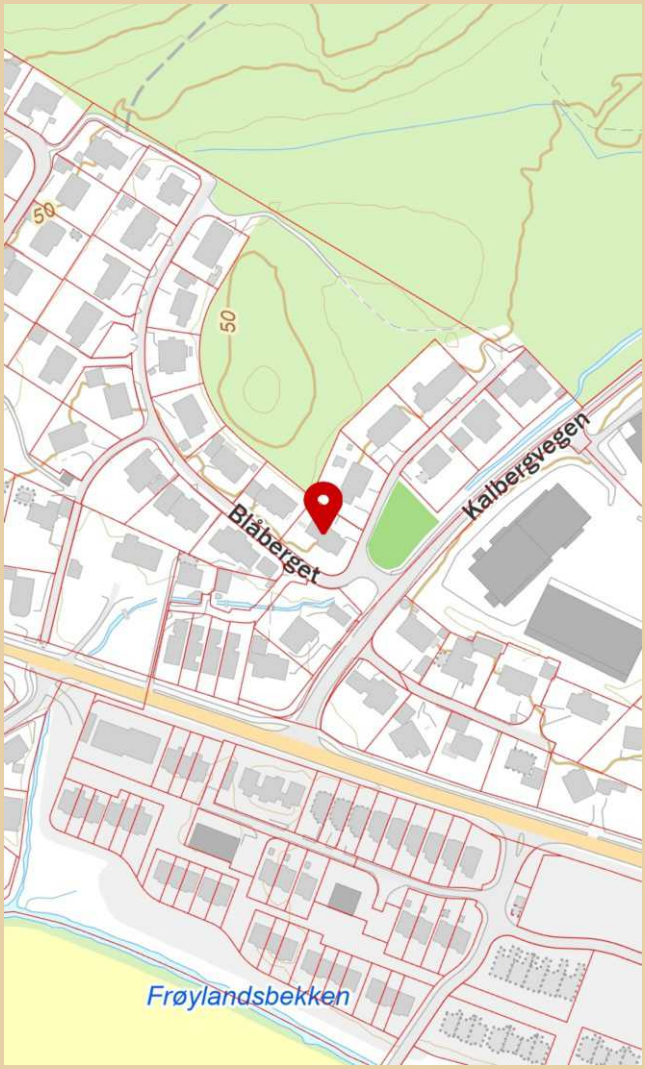
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Einervegen 2, 4355 Kvernaland
Gnr. 29, Bnr. 35, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260110

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Stian Løge

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 404 76 404

E-post: stian.loge@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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