

PROAKTIV

Moderne enebolig med godt innhold

Barnevennlig og attraktivt
boligområde på Kvernaland.

FLOEN 11



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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



KVERNALAND

Tiltalende og moderne familiebolig.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Floen 11, 4355 KVERNALAND

Gnr./Bnr.: Gnr. 28, bnr. 734, i Time kommune

Prisantydning: 6.890.000,-

Omkostninger: 191.240,-

Totalpris: 7.081.240,-

Kommunale avgifter: 17.743,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2007

Rom/soverom: 7/4

BRA: 186 m²

BRA-i: 170 m²

Etasje: 2

Tomt: 500.9 m²

Energimerke: Energiklasse: Grøn C.

Garasje/Parkering: I carport, samt plass til flere biler i gårdsrom.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	20	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
47	120		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler:
Ann Helen L. Ommundsen



Ann Helen L. Ommundsen
Eiendomsmegler
Mobil: 46 94 00 27
E-post: ommundsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Jæren
Telefon: 469 40 027
Ommundsen & Birkeland AS
Org. nummer: 935048745

ANN HELEN L. OMMUNDSEN

Ann Helen L. Ommundsen er en erfaren eiendomsmegler som har jobbet i bransjen siden 2010. Hun er utdannet fra Handelshøyskolen BI i Stavanger og er oppvoks på Klepp. Dette har gitt henne en solid lokalkunnskap om Jæren, hvor hun har tilbrakt mesteparten av sin karriere. Ann Helen er stolt av å bruke sin brede kompetanse og lokalkunnskap for å tilby de beste løsningene til sine kunder.

Din lokale megler

Ann Helen er strukturert, tydelig og målbevisst i sitt arbeid. Hun legger stor vekt på en god presentasjon av eiendommen, fordi hun mener at en gjennomtenkt og profesjonell presentasjon er nøkkelen til å fremheve eiendommens beste sider, slik at den rette kunden sitter igjen med eiendommen. Den kunden som er villig til å betale litt mer for drømmehjemmet av de riktige grunnene.

Ann Helen er spesielt glad i budrunden, hvor hun er trygg, uredd og opptatt av å oppnå det beste resultatet for å berike sine kunder. Her kommer hennes faglige kompetanse til sin rett, og verdiskapningen blir optimal. Målet er alltid at begge parter sitter igjen med et resultat de er fornøyd med.

Ta kontakt med Ann Helen om du trenger hjelp i forbindelse med kjøp eller salg.

Ann Helen L. Ommundsen

Eiendomsmegler
Ann Helen L. Ommundsen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Jæren

Beliggenhet

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A.

Vårt kontor er moderne og innbydende, men samtidig jordnært og avslappet – akkurat som Jæren selv.

Vi ønsker å være en naturlig del av lokalsamfunnet, og vi er alltid åpne for en hyggelig prat.

Proaktiv Jæren
Torgvegen 2A, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
E-post: jaeren@proaktiv.no

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

Proaktiv Eiendomsmegling består av erfarne eiendomsmeglere som er født og oppvokst på Jæren. Deres solide lokalkunnskap, kombinert med høy faglig kompetanse og integritet gjør at alt ligger til rette for at de oppnår optimal pris for din bolig, i en handel som er trygg både for deg som selger og den som kjøper.

Med dette som grunnlag og deres engasjement for kundene deres, ønsker de å tilby en mer personlig tilnærming til salgsprosessen. De stiller skjerpet og

forberedt, og er med hele veien for å sørge for at alt går etter planen. Kundene deres føler seg trygg og ivaretatt gjennom hele prosessen, og det er dette som gjør at kundene deres velger å bruke de om og om igjen.

Stikk gjerne innom for en uforpliktende samtale, en god kopp kaffe eller bare for å bli bedre kjent med oss.

Vi gleder oss til å møte deg!



KVERNALAND

Kommune: Time / Område: Kvernaland

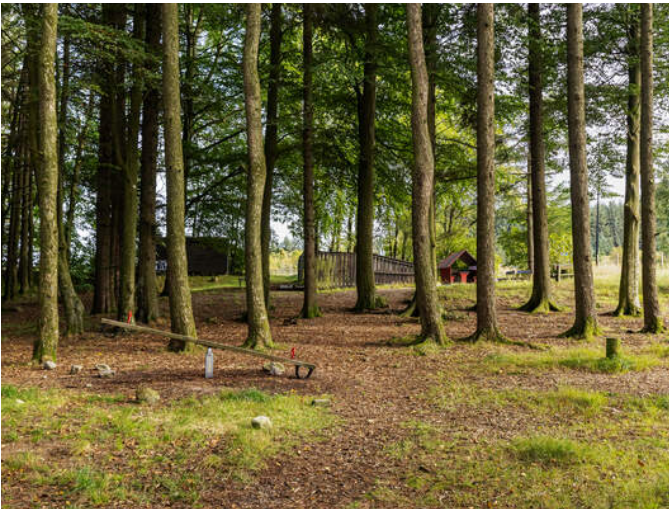
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Floen 11 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Kvernaland i Time kommune. Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde med begrenset gjennomgangstrafikk, noe som skaper et trygt og trivelig bomiljø for familier, par og enslige.

Fra boligen er det kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg og dagligvarebutikker. Kvernaland byr på et aktivt lokalmiljø med gode muligheter for både idrett og fritidsaktiviteter. I tillegg finnes flotte tur- og rekreasjonsområder i nærheten, blant annet ved Frøylandsvatnet og omkringliggende grøntområder, som gir gode naturopplevelser året rundt.

Beliggenheten er også sentral med enkel adkomst til Bryne, Sandnes og Stavanger, noe som gjør området attraktivt for pendlere. Her får man en fin kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til de viktigste servicetilbudene i hverdagen.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Kalvahagen Linje 22, 53	3 min 🚶 0.2 km
🚶	Øksnavadporten stasjon Linje L5	7 min 🚶 3.3 km
✈️	Stavanger Sola	30 min 🚶

DAGLIGVARE

Kiwi Kvernaland PostNord	17 min 🚶 1.5 km
Coop Extra Kvernaland Post i butikk, PostNord	18 min 🚶 1.5 km

VARER/TJENESTER

📦 Europris Øksnevad	6 min 🚶
🏪 Apotek 1 Kvernaland	17 min 🚶

SPORT

🏀 Floen ballbinge Ballspill	3 min 🚶 0.3 km
⚽ Frøyland ungdomsskule Ballspill, friidrett	8 min 🚶 0.7 km
🏊 Jæren SportMed	8 min 🚶
🏊 Club Athletic	11 min 🚶



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Samlet sett tilbyr Floen 11 gode oppvekstvilkår, et hyggelig nærmiljø og kort avstand til både natur, servicetilbud og arbeidsplasser i regionen.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



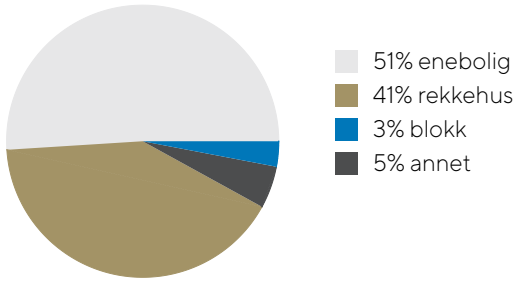
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



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



BOLIGMASSE



SKOLER

Frøyland skule (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 188 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	10 min 6.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 8.1 km

BARNEHAGER

Preg barnehager Frøyland (1-5 år) 82 barn	7 min 0.6 km
Kverneland barnehage (1-5 år) 101 barn	11 min 0.9 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 56 barn	5 min 2.3 km



VELKOMMEN TIL FLOEN 11

Vi starter utendørs – boligen har flere uteplasser, kjekk hage og et romslig gårdsrom.

Tomtestørrelse
500 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig som er oppført med grunnmuren i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket har pulttaksform, tekket med asfalt takbelegg. Etasjeskille er et trebjelkelag. Takrenner/nedløp i aluminium. Vindu og dører med 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på

undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 17 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

TG2
Taktekking
Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for taktekking, noe som medfører økt risiko for slitasje og utettheter over tid. Det registreres mosegroing på taktekking. Dette kan over tid holde på fukt og øke slitasjen. Dette reduserer levetiden på tekkingen.
Konsekvens/tiltak: Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Mosegroing kan holde på fukt og øke slitasjen, noe som over tid kan redusere levetiden på tekkingen. Fjerning av mose anbefales som et vedlikeholdstiltak.

Takkonstruksjon/Loft
Det er ikke registrert luftespalter i takutstikk, luftingen av takkonstruksjonen kunne derfor ikke bekreftes.
Konsekvens/tiltak: Lufting av takkonstruksjonen anbefales kontrollert nærmere. Mangelfull lufting kan føre til fukt / kondens i konstruksjonen, noe som over tid kan gi økt risiko for fuktskader.





Yttervegger/Veggkonstruksjon

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm).

Konsekvens/tiltak: Anbefaler utbedring av musetetting i nedre del av kledningen. Manglende tiltak kan gi økt risiko for at skadedyr tar seg inn i konstruksjonen med påfølgende skade og luktproblematikk over tid.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Det registreres værslitasje på vinduer med krakelering i overflater, avflassing og stedvis begroing/grønne.

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

Ytterdører

Det registreres noe rust på hengsler og stedvis noe værslitasje på karmen.

Konsekvens/tiltak: Forholdene medfører økt vedlikeholdsbehov og kan over tid påvirke funksjon og levetid. Det anbefales rustbehandling av hengsler og nødvendig overflatebehandling/vedlikehold av karmen.

Balkonger, verandaer, terrasser og plattinger

Det registreres fuktmerker/misfarging i plater på undersiden av terrassen over carport.

Konsekvens/tiltak: Fuktmerkene kan indikere vanngjennomtrengning fra terrassen over. Årsaken bør undersøkes nærmere, og terrassekonstruksjonens tetting og avrenning bør kontrolleres og utbedres ved behov.

2. Etasje - Bad - Overflater gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100).

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

Det er ikke membranoppbrett på dørterskel.

Konsekvens/tiltak: Manglende membranoppbrett ved terskel gir redusert sikkerhet mot vann på gulvet og øker risikoen for vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales

å etablere tilfredsstillende membranoppbrett ved terskel slik at det oppnås minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved terskel og topp slukrist.

1. Etasje - Bad - Overflater gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100). Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade. Registrert bom i flis gir økt risiko for sprekk / skade ved belastning eller dersom gjenstander faller mot overflaten.
Ved sprekk eller bom (hulrom) kan forholdet utbedres ved injisering med egnet bindemiddel (for eksempel Bi-imp).

1. Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll. Det kan derfor ikke bekreftes om det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet. Manglende tilgang til membranoppbrett ved terskel medfører usikkerhet rundt høydeforskjell til tettesjikt ved dør. Utilstrekkelig høydeforskjell kan øke risikoen for vann ut av våtrommet ved lekkasje.

Anbefaler nærmere kontroll ved anledning.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Svelling på siden av servantinnredning.
Konsekvens/tiltak: Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner. Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. Etasje - Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
Membran er ikke synlig i sluket, og det kan derfor ikke

bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen. Konsekvens/tiltak: Utførelsen av membran under klemring kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Videre kontroll anbefales ved mistanke om mangelfull tetting eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

2. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det registreres noe overflateslitasje og mindre skader på benkeplate og fronter.
Konsekvens/tiltak: Anbefaler enkel utbedring/overflatebehandling ved behov, forholdet vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter.

1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Det registreres stedvis fuktmerker i parketten rundt toalettet og under servant. Ved fuktmåling ble det registrert forhøyede fuktverdier i et mindre område til høyre for toalettet.
Konsekvens/tiltak: Forholdet kan være tegn på vannsøl eller lekkasje. Årsak og omfang bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak utføres ut fra resultatet for å hindre videre utvikling.

Varmtvannsbereder/tank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens forskrift, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.
Konsekvens/tiltak: Varmtvannsbereder tilkoblet via støpsel medfører økt risiko for varmgang og elektrisk feil. Det anbefales å etablere fast tilkobling ved installasjon av ny bereder.

Forstøtningsmur

Det registreres saltutslag på forstøtningsmuren.
Konsekvens/tiltak: Saltutslag skyldes fuktvandring gjennom muren og kan over tid medføre økt slitasje på betongsteiner. Det anbefales å kontrollere drenering og bortledning av vann på baksiden av muren, samt rengjøre overflatene.

Terrengforhold

Det registreres relativt flatt terreng stedvis rundt boligen. flatt terreng gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes effektivt bort, noe som gir økt belastning på grunnmur og drenering over tid.
Det er ikke registrert fukt inne, eller tegn til svikt i fuktsikring eller drenering på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak: Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.
Dokumentasjon av drenerende masser i terreng må foreligge for å kunne lukke avviket.

Helse, miljø og sikkerhet





Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. For å lukke avviket må utvendige rekkverk føres opp til dagens krav på 100 cm.

PARKERING

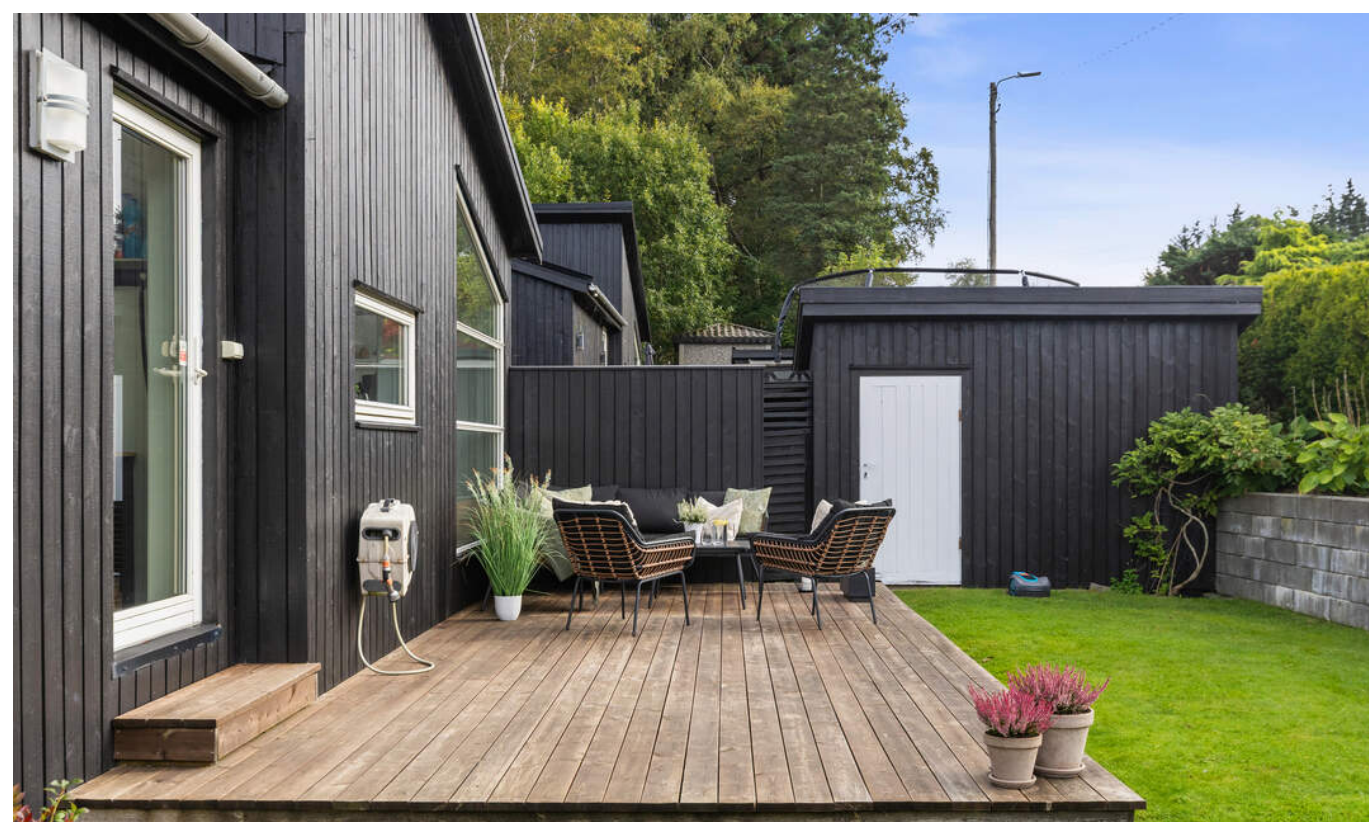
I carport, samt plass til flere biler i gårdsrom.

BESKRIVELSE AV TOMT

Pent opparbeidet tomt på ca. 500 kvm med plen, variert beplantning og flere hyggelige uteplasser. Lun og usjenert hage med sol fra tidlig morgen til sent på ettermiddagen, godt skjermet for nordvestvinden. Eiendommen har også et romslig gårdsrom med plass til flere biler.

BYGNINGSSAKSKYNDIG

Duo Takst AS (befaringsdato: Tirsdag, 15. september 2026)



KJEKK TERRASSE MED
GODE SOLFORHOLD OG
KVELDSSOL.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

1. etasje: Entré/gang, 3 soverom, toalettrom, bad, vaskerom og kott
2. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad og TV-stue

Carport med bod samt frittstående utvendig bod

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 9 kvm
Total BRA: 71 kvm

2. etasje
BRA-i: 108 kvm
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 115 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 34 kvm

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

Oppvarming

- Varmepumpe, installert i 2019.
- Vedovn i stuen.
- Elektriske varmekabler på begge bad, vaskerom og gang i 1. etasje, samt TV-stuen i 2. etasje.
- Balansert ventilasjon i påbygget fra 2012. Øvrige deler av boligen har ventilasjon via Villavent-anlegg.

Info energiklasse

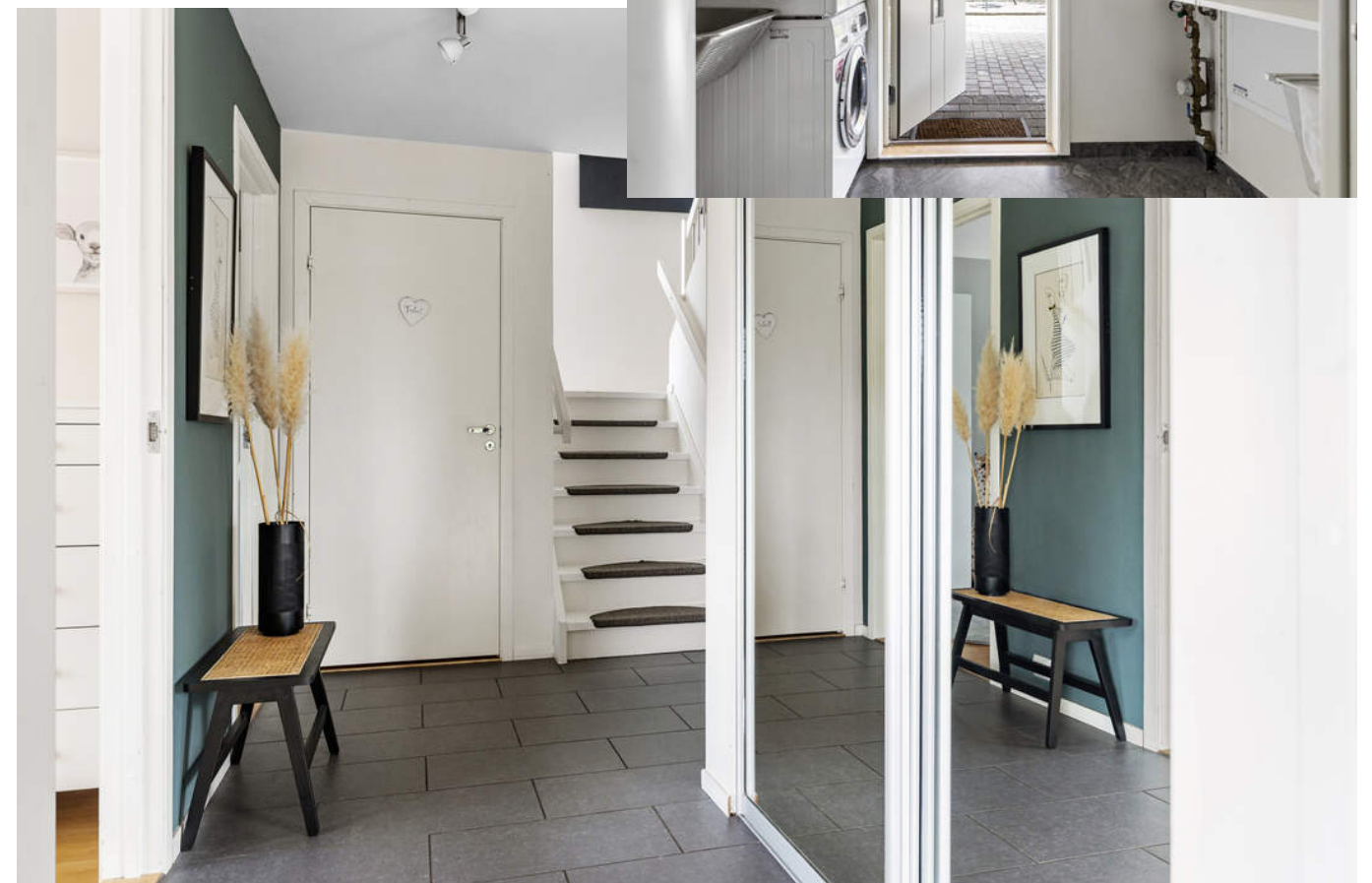
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

VELKOMMEN INN

Boligen har både hovedinngang og en praktisk biinngang.











KJØKKEN



ÅPENT OG INNBYDENDE
KJØKKEN MED LYSE
FRONTER





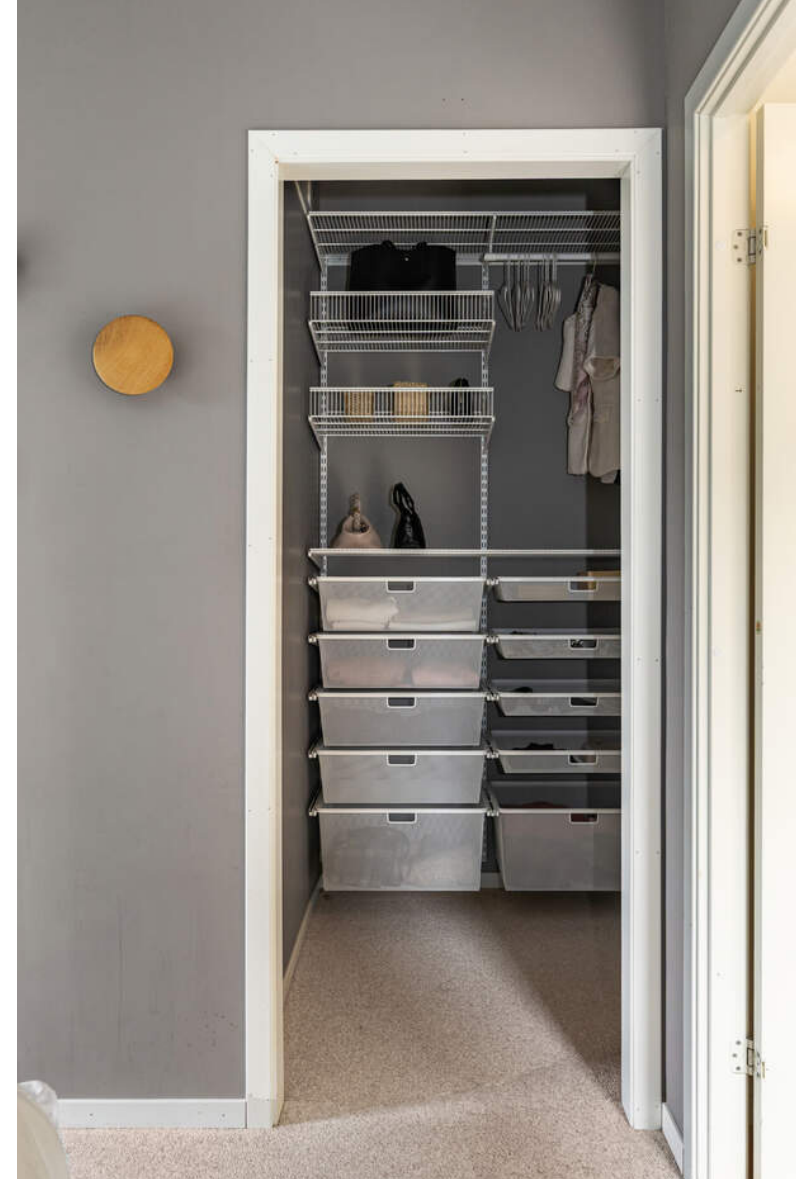
TV-STUE

Enkel tilkomst fra stuerom, og videre ut til veranda.



HOVEDSOVEROM

Egen soveromsfløy med soverom, eget bad og garderobe.



SOVEROM

Tre av soverommene ligger samlet i 1. etasje



BAD



BOLIGEN HAR TO BAD OG
GJESTETOALETT



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
500 m²

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.549.115,- for 2024

Formuesverdi sekundær
6.196.461,- for 2024

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

Kommunale avgifter
17.743,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 06.04.2009. Det er mottatt tegninger fra kommunen på påbygget, men det foreligger ikke ferdigattest.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Mandag, 6. april 2009



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

1121/28/734:
14.01.2008 - Dokumentnr: 34707 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Time Kommune
Org.nr: 859 223 672

14.01.2008 - Dokumentnr: 34707 - Bestemmelse iflg. skjøte Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

14.01.2008 - Dokumentnr: 34707 - Bestemmelse iflg. skjøte Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan
Navn: Time kommune – Trygg og framtidsretta
Plantype: Kommuneplan
Periode: 2018-2030

Reguleringsplan
ID: 0246.06
Navn: Reguleringsplan for BK-3, Frøyland
Plantype: Reguleringsplan
Vedtaksdato: 13.12.2005

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

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

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

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

Grunnboksdato
Tirsdag, 25. august 2026



Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 62 010 (beregnet av prisantydning⁹. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 5 000,00, Markedspakke kr 24 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 9 900,00, Spørring i grunnboken kr 360,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 1 500,00. Sum faste vederlag kr. 66 210. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 360,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport, ca pris kr 18 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 18 905. Totale kostnader kr. 147 125.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på

tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Andre utgifter

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

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

Boligselgerforsikring

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

Beskrivelse av tomt

Pent opparbeidet tomt på ca. 500 kvm med plen, variert beplantning og flere hyggelige uteplasser. Lun og usjenert hage med sol fra tidlig morgen til sent på ettermiddagen, godt skjermet for nordvestvinden. Eiendommen har også et romslig gårdsrom med plass til flere biler.

Diverse

Bolia vegghylle i stue medfølger ikke i handelen.

Dato salgsoppgave
16.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Ommundsen & Birkeland
AS



Egenerklæring

Floen 11, 4355 KVERNALAND

13 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Floen 11

Floen 11

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

desember 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Vi har bodd sammenhengende i boligen siden desember 2019.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Fjetland, Cecilia

Selger

Fjetland, Tore Klausen

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Toalett på nytt bad gikk tett én gang i mai 2021.

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2021

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Loftheim ble kontaktet og avløpet ble spylt. Loftheim opplyste at det trolig kunne være motfall på deler av avlopsanlegget. Vi har ikke opplevd tett avløp etter at avløpet ble spylt.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Loftheim Renovasjon AS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2022

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Side 2



Termisk sprekk i vindu på hovedsoverom. Ble skiftet av glassmester engasjert av forsikringsselskap.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Pilkington Norge AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2026

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ny lyskinne i stue. Byttet ut alle sikringer og oppgradert til nye kurser.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Ei-It Installasjon AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør



11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ja, tett avløpsrør knyttet til toalett baderom påbygg, ref. tidligere spørsmål.

13

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det mangler takstige for tilkomst feier. Var ikke et krav da boligen ble bygget har vi fått opplyst av tidligere eier, samt naboer på samme rekke.

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Oppdaget noen skjeggkre da vi flyttet inn i 2019. Anticimex behandlet alle rom og boder. Ikke sett skjeggkre siden.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Cecilia Fjetland	2026-09-13	Tore Klausen Fjetland	2026-09-13
Identification		Identification	
 Cecilia Fjetland		 Tore Klausen Fjetland	

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Floen 11 , 4355 KVERNALAND

 # gnr. 28, bnr. 734

 TIME kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 08.09.2026

Rapportdato: 15.09.2026

Oppdragsnr.: 13152-1416

Referansenummer: NK9159

Foretak: Duo Takst AS

Takstingeniør: Simen Sabalis



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

Duo Takst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Simen Sabalis

Simen Sabalis

simen@duotakst.no
413 65 416



Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er oppført med grunnmuren i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket har pulttaksform, tekket med asfalt takbelegg. Etasjeskille er et trebjelkelag. Takrenner/nedløp i aluminium. Vindu og dører med 2-lags isolerglass.

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltpapp og er besikttet fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall. Det er pulttak med sperrekonstruksjon. Veggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdørene er av treverk, og en av dørene er malt balkongdør i tre. Det er 2-lags isolerglass. Det er etablert en terrasse over carport og en platting i hagen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett, flis, teppe og belegg. Vegger og himling er kledd med malte plater. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Gulvet er belagt med teppe og fliser. Veggene er kledd med plater. Det er malt tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 2. Etasje › Bad

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 5 mm. Det er benyttet påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har balansert ventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.

Våtrom › 1. Etasje › Bad

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt

innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13 mm. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak. Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 23 mm. Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 29 mm. Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekeum. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i soverom, og måleresultatet var 8.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med malte vegger, malt himling og parkett på gulv. Rommet er utstyrt med toalett og servant. Toalettrommet har avtrekks ventilasjon via villavent. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Toalettrom med malte vegger, malt himling og parkett på gulv. Rommet er utstyrt med toalett og servant. Toalettrommet har avtrekks ventilasjon via villavent. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er hovedsakelig fra 2007, enkelte rør i 2. etg er fra 2012 når huset ble bygget på. De innvendige avløpsrørene er av plast fra byggeår. Det er etablert balansert ventilasjon i påbygget fra 2012. Øvrige deler av boligen har avtrekksventilasjon via Villavent-anlegg. Det er luft-til-luft varmepumpe. Anlegget var i drift ved befaring og fungere som forventet. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra byggeår. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Elektriske anlegg er installert i 2007. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Dreneringen er fra 2007. Bygningen har grunnmur i betong.

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Forstøtningsmurene er oppført i betongstein.
Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

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

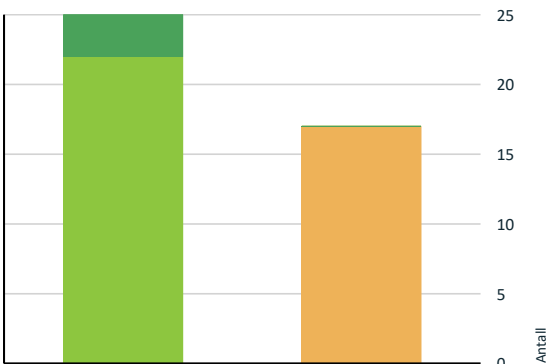
Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
Det registreres værslitasje på vinduer med krakelering i overflater, avflassing og stedvis begroing/grønnske.

Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
Det registreres noe rust på hengsler og stedvis noe værslitasje på karmen.

Utvendig > Balkonger, verandaer, terrasser og plattinger. [Gå til side](#)
Det registreres fuktmerker/misfarging i plater på undersiden av terrassen over carport. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens forskrift, da varmtvannsbereidere skal ha fast tilkobling.

Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
Det registreres saltutslag på forstøtningsmuren.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
Det registreres relativt flatt terreng stedvis rundt boligen. Flatt terreng gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes effektivt bort, noe som gir økt belastning på grunnmur og drenering over tid. Det er ikke registrert fukt inne, eller tegn til svikt i fuktsikring eller drenering på befaringsdagen.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
Det registreres noe overflateslitasje og mindre skader på benkeplate og fronter.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er ikke membranoppbrett på dørterskel.

[Gå til side](#)



Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Det registreres stedvis fuktmerker i parketten rundt toalettet og under servant. Ved fuktmåling ble det registrert forhøyede fuktverdier i et mindre område til høyre for toalettet.

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll. Det kan derfor ikke bekreftes om det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Svelling på siden av servantinnredning.

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Membran er ikke synlig i sluket, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

[Gå til side](#)

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Oppdragsnr.: 13152-1416

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 8 av 32

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

DUO

TAKST AS
ROGALAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltpapp og er besiktiget fra bakkenivå.

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

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for taktekking, noe som medfører økt risiko for slitasje og utettheter over tid.
- Det registreres mosegroing på taktekking. Dette kan over tid holde på fukt og øke slitasjen. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Mosegroing kan holde på fukt og øke slitasjen, noe som over tid kan redusere levetiden på tekkingen. Fjerning av mose anbefales som et vedlikeholdstiltak.



TG 1

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall. Fremstod uten synlige skader eller mangler ved befaring. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i aluminium er 30 - 50 år.

Oppdragsnr.: 13152-1416

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 9 av 32

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er pulttak med sperrekonstruksjon. Det er derfor ikke mulig å inspisere selve takkonstruksjonen, utover visuelle observasjoner fra underliggende etasje samt utvendig.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert luftespalter i takutstikk, luftingen av takkonstruksjonen kunne derfor ikke bekrefte.

Konsekvens/tiltak

- Lufting av takkonstruksjonen anbefales kontrollert nærmere. Mangelfull lufting kan føre til fukt / kondens i konstruksjonen, noe som over tid kan gi økt risiko for fuktskader.



Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm)

Konsekvens/tiltak

- Anbefaler utbedring av musetetting i nedre del av kledningen. Manglende tiltak kan gi økt risiko for at skadedyr tar seg inn i konstruksjonen med påfølgende skade og luktproblematikk over tid.



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Oppdragsnr.: 13152-1416

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 10 av 32

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer er fra byggeår, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det registreres værslitasje på vinduer med krakelering i overflater, avflassing og stedvis begroing/grønske.

Konsekvens/tiltak

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



Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er av treverk, og en av dørene er malt balkongdør i tre. Det er 2-lags isolerglass. Noe værslitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det registreres noe rust på hengsler og stedvis noe værslitasje på karmen.

Konsekvens/tiltak

- Forholdene medfører økt vedlikeholdsbehov og kan over tid påvirke funksjon og levetid. Det anbefales rustbehandling av hengsler og nødvendig overflatebehandling/vedlikehold av karmen.



Balkonger, verandaer, terrasser og plattinger.

Oppdragsnr.: 13152-1416

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 11 av 32

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er etablert en terrasse over carport og en platting i hagen.
Noe vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Normalt vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det registreres fuktmerker/misfarging i plater på undersiden av terrassen over carport.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Fuktmerkene kan indikere vanngjennomtrenging fra terrassen over. Årsaken bør undersøkes nærmere, og terrassekonstruksjonens tetting og avrenning bør kontrolleres og utbedres ved behov.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- For å lukke avviket må utvendige rekkverk føres opp til dagens krav på 100 cm.



INNVEDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, flis, teppe og belegg.

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

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling er kledd med malte plater.
Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Det er ikke foretatt nivelleringer av etasjeskille/gulv mot grunn.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med teppe og fliser. Veggene er kledd med plater. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Oppdragsnr.: 13152-1416

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 12 av 32

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp. Trappen fremstår i god stand. Normal bruksslitasje må påregnes.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Oppdragsnr.: 13152-1416

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 13 av 32

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Overflater i normal stand iht. alder.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 5 mm.
Overflater i normal stand iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er benyttet påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membranoppbrett på dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Manglende membranoppbrett ved terskel gir redusert sikkerhet mot vann på gulvet og øker risikoen for vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere tilfredsstillende membranoppbrett ved terskel slik at det oppnås minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved terskel og topp slukrist.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Sanitærutstyret vurderes å være i god stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

Oppdragsnr.: 13152-1416

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 14 av 32

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

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

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

Oppdragsnr.: 13152-1416

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 15 av 32

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.
Overflater i normal stand iht. alder.

1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13 mm.
Stedvis noe bruksslitasje i overflater, normal stand iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsdagspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.
- Registrert bom i flis gir økt risiko for sprekk / skade ved belastning eller dersom gjenstander faller mot overflaten. Ved sprekk eller bom (hulrom) kan forholdet utbedres ved injisering med egnet bindemiddel (for eksempel Bi-imp).



Bom i flis

1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Oppdragsnr.: 13152-1416

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 16 av 32

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll. Det kan derfor ikke bekreftes om det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Manglende tilgang til membranoppbrett ved terskel medfører usikkerhet rundt høydeforskjell til tettesjikt ved dør. Utilstrekkelig høydeforskjell kan øke risikoen for vann ut av våtrommet ved lekkasje.

Anbefaler nærmere kontroll ved anledning.



1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Sanitærutstyret vurderes å være i god stand iht. alder. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisterner.
- Svelling på siden av servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 13152-1416

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 17 av 32

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.
Overflater i normal stand iht. alder.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 23 mm.
Overflater i normal stand iht. alder.

1. ETASJE > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 29 mm.

Vurdering av avvik:

- Membran er ikke synlig i sluket, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

Konsekvens/tiltak

- Utførelsen av membran under klemring kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Videre kontroll anbefales ved mistanke om mangelfull tetting eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.



1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskehum.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i soverom, og måleresultatet var 8.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info:

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

Vurdering av avvik:

- Det registreres noe overflateslitasje og mindre skader på benkeplate og fronter.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13152-1416

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 20 av 32

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

- Anbefaler enkel utbedring/overflatebehandling ved behov, forholdet vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter.



2. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

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



TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

1 TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malte vegger, malt himling og parkett på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det registreres stedvis fuktmerker i parketten rundt toalettet og under servant. Ved fuktmåling ble det registrert forhøyede fuktverdier i et mindre område til høyre for toalettet.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13152-1416

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 21 av 32

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

- Forholdet kan være tegn på vannsøl eller lekkasje. Årsak og omfang bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak utføres ut fra resultatet for å hindre videre utvikling.



1. ETASJE > TOALETTROM

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med toalett og servant.

1. ETASJE > TOALETTROM

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har avtrekks ventilasjon via villavent.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13152-1416

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 22 av 32

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er hovedsakelig fra 2007, enkelte rør i 2. etg er fra 2012 når huset ble bygget på.

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

Ledningsnett

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

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av plast fra byggeår.

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

Ledningsnett

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

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er etablert balansert ventilasjon i påbygget fra 2012. Øvrige deler av boligen har avtrekksventilasjon via Villavent-anlegg.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.



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

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe. Anlegget var i drift ved befaring og fungerer som forventet.

Normal slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes.

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

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

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 13152-1416

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 23 av 32

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra byggeår.

Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens forskrift, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Varmtvannsbereder tilkoblet via støpsel medfører økt risiko for varmgang og elektrisk feil.
- Det anbefales å etablere fast tilkobling ved installasjon av ny bereder.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Elektriske anlegg er installert i 2007.

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.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2007. Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong. Det ble ikke registrert synlige sprekker eller riss i tilgjengelige deler av grunnmuren ved befarig. Deler av grunnmuren er imidlertid skjult bak terreng og utvendig kledning, og var derfor ikke tilgjengelig for kontroll.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er oppført i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det registreres saltutslag på forstøtningsmuren.

Konsekvens/tiltak

- Saltutslag skyldes fuktvandring gjennom muren og kan over tid medføre økt slitasje på betongsteiner. Det anbefales å kontrollere drenering og bortledning av vann på baksiden av muren, samt rengjøre overflatene.

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



1 TO 2 Terrenforhold

Beskrivelse

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Vurdering av avvik:

- Det registreres relativt flatt terreng stedvis rundt boligen. Flatt terreng gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes effektivt bort, noe som gir økt belastning på grunnmur og drenering over tid.

Det er ikke registrert fukt inne, eller tegn til svikt i fuksikring eller drenering på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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

Dokumentasjon av drenerende masser i terreng må foreligge for å kunne lukke avviket.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

- For å lukke avviket må utvendige rekkverk føres opp til dagens krav på 100 cm.

Oppdragsnr.: 13152-1416

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 26 av 32

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

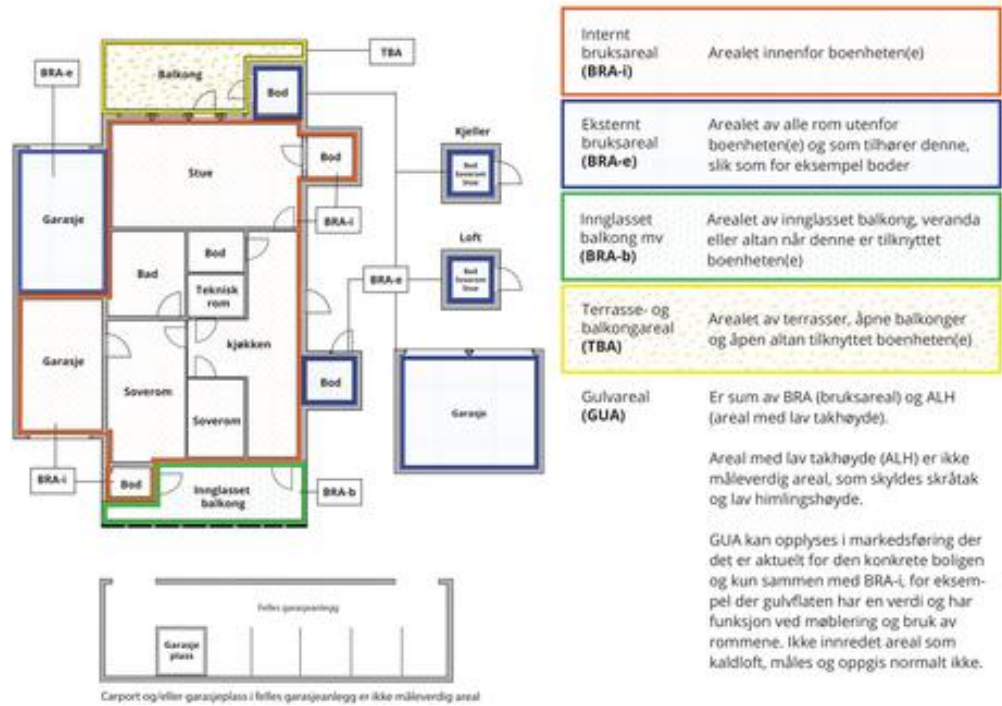
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 13152-1416

Befaringsdato: 08.09.2026

Side: 27 av 32

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	108	7		115	34
1. Etasje	62	9		71	
SUM	170	16			34
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad, tv-stue	Bod	
1. Etasje	Entré / gang, 3 soverom, toalettrom, kott, bad, vaskerom	Bod	

Kommentar

- Platting i hage - 22 m2 - TBA (terrasse- og balkongareal)
- Terrasse/balkong - 12 m2 - TBA (terrasse- og balkongareal)

- Bod i hage - 7 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)
 - Bod i carport - 9 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)
- Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Tore Klausen Fjetland	Kunde
	Simen Sabalis	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	28	734		0	500.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Floen 11

Hjemmelshaver

Espeland Cecilia Nordbø, Fjetland Tore Klausen

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.09.2026		Gjennomgått		Nei

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	
2	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *”Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke

Floen 11 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 734
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

innbefattes i forskrift til avhendingsloven blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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



TIME KOMMUNE
PLAN OG FORVALTNING

Saksbehandlar
Ragnvald Frøyland, e-post: ragnvald.froyland@time.kommun.no

Dato: 08.11.2007
Arkiv: GBNR-28/734, K2-L42
Vår ref (ArkivsakID.): 06/2147-8
JournalpostID.: 07/20183

Kruse Smith AS-Kruse Bolig
Vassbotnen 1

4313 SANDNES

Gnr. 28 bnr. 734, Floen 11, Kvernaland. Mellombels bruksløyve.

Vi viser til Dykkar søknad om mellombels bruksløyve datert 11.10.2007 og til godkjent søknad om byggjeløyve i sak 447/06 datert 10.11.2006.

Det vert gitt mellombels bruksløyve for bustadhus på gnr. 28 bnr. 734, Floen 11, Kvernaland, jf § 99 nr 2 i plan- og bygningslova.

Kommunen finn at tiltaket har feil eller manglar som er mindre viktig i forhold til løyvet, og gir derfor mellombels bruksløyve i samsvar med § 99 nr 2 i plan- og bygningslova for heile bustaden.

Arbeid må vera fullført innan 01.12.2008.

Tiltakshavar må gi melding til Brannvesenet når eldstad er montert.

For rådmannen i Time

Nedžad Suljanovic
seksjonsleiar

Ragnvald Frøyland
saksbehandlar

Kopi til:

Brannvesenet i Sør Rogaland IKS, Jærveien 107, 4318 Sandnes.

Gateadresse/Internettadresse:	Postadresse:	Telefon rådhuset:	51 77 60 00	Bankkonto:	3212 20 24422
Arne Garborgs veg 30, 4340 Bryne.	Postboks 38.	Telefon saksbehandlar:		Bankkonto skatt:	7855 05 11214
http://www.time.kommune.no	4349 Bryne.	Telefaks rådhuset:	51 48 15 00	Organisasjonsnr.:	859 223 672



TIME KOMMUNE
PLAN OG FORVALTNING

Dato: 06.04.2009
Arkiv: GBNR-28/734,
K2-L42
Vår ref (ArkivsakID): 06/2147-10
JournalpostID: 09/6452

Saksbehandlar
Ragnvald Frøyland, e-post: ragnvald.froyland@time.kommun.no

Kruse Smith Entreprenør AS
Vassbotnen 1

4313 SANDNES

**Gnr. 28 bnr. 734, Floen 11, Kvernaland. Kruse Smith Entreprenør AS:
Ferdigattest**

Viser til Dykkar oppmoding om ferdigattest som vart motteken den 20.3.2009 og til godkjent byggeløyve i sak 447/06 datert 10.11.2006.

Det vert gitt ferdigattest for bustadhus på gnr. 28 bnr. 734, Floen 11, Kvernaland, jf § 99 nr 1 i plan- og bygningslova.

Kruse Smith Entreprenør AS har som ansvarleg søkjar innsendt kontrolldokumentasjon frå alle kontrollansvarlege foretak for utføring. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sette for løyve og krav i samsvar med plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld. Bruksendring krev særskild løyve, jf § 93 i plan- og bygningslova.

Tiltakshavar må gi melding til Brannvesenet når eldstad er montert.

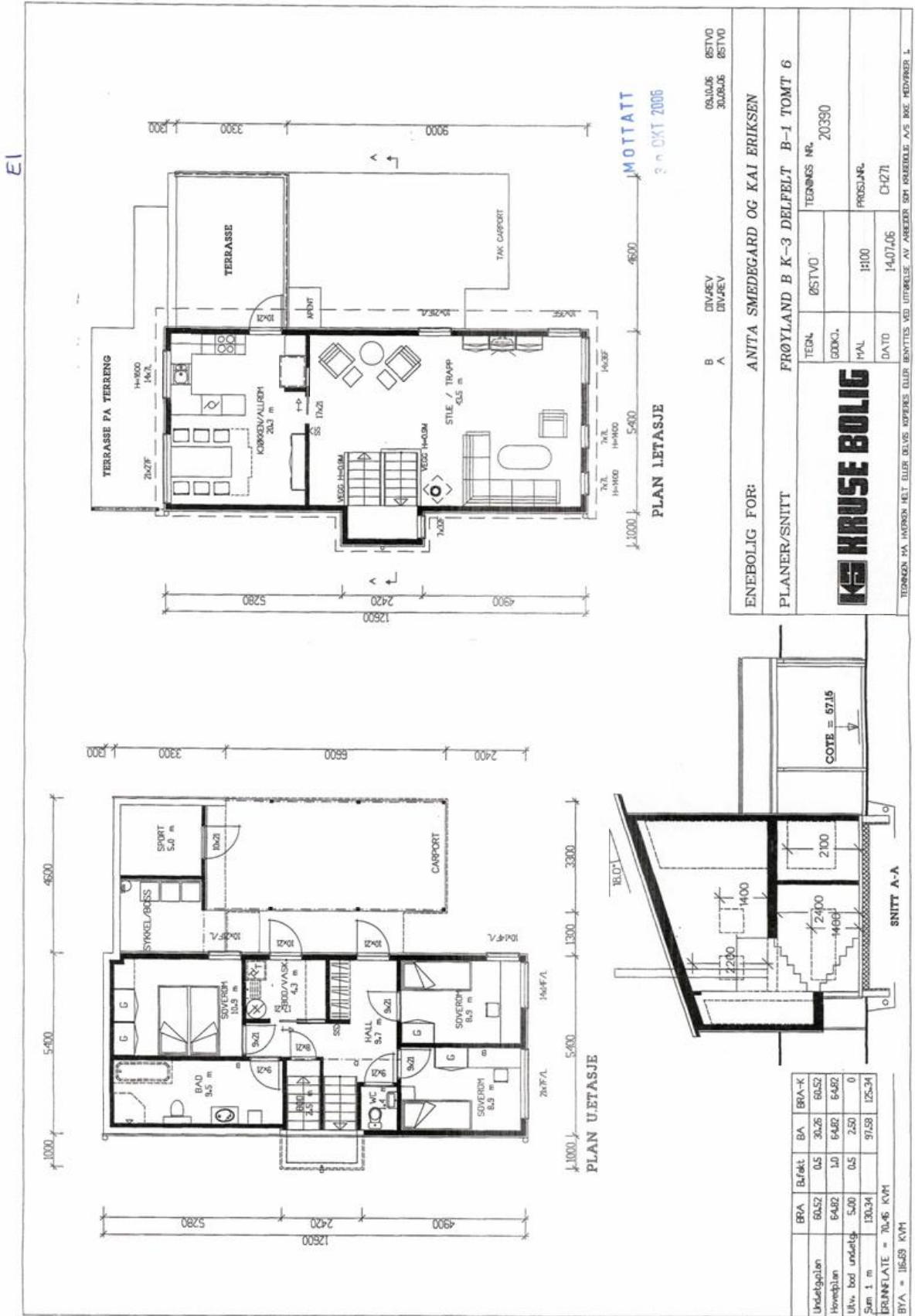
For rådmannen i Time

Trygve Valen
leiar plan og forvaltning

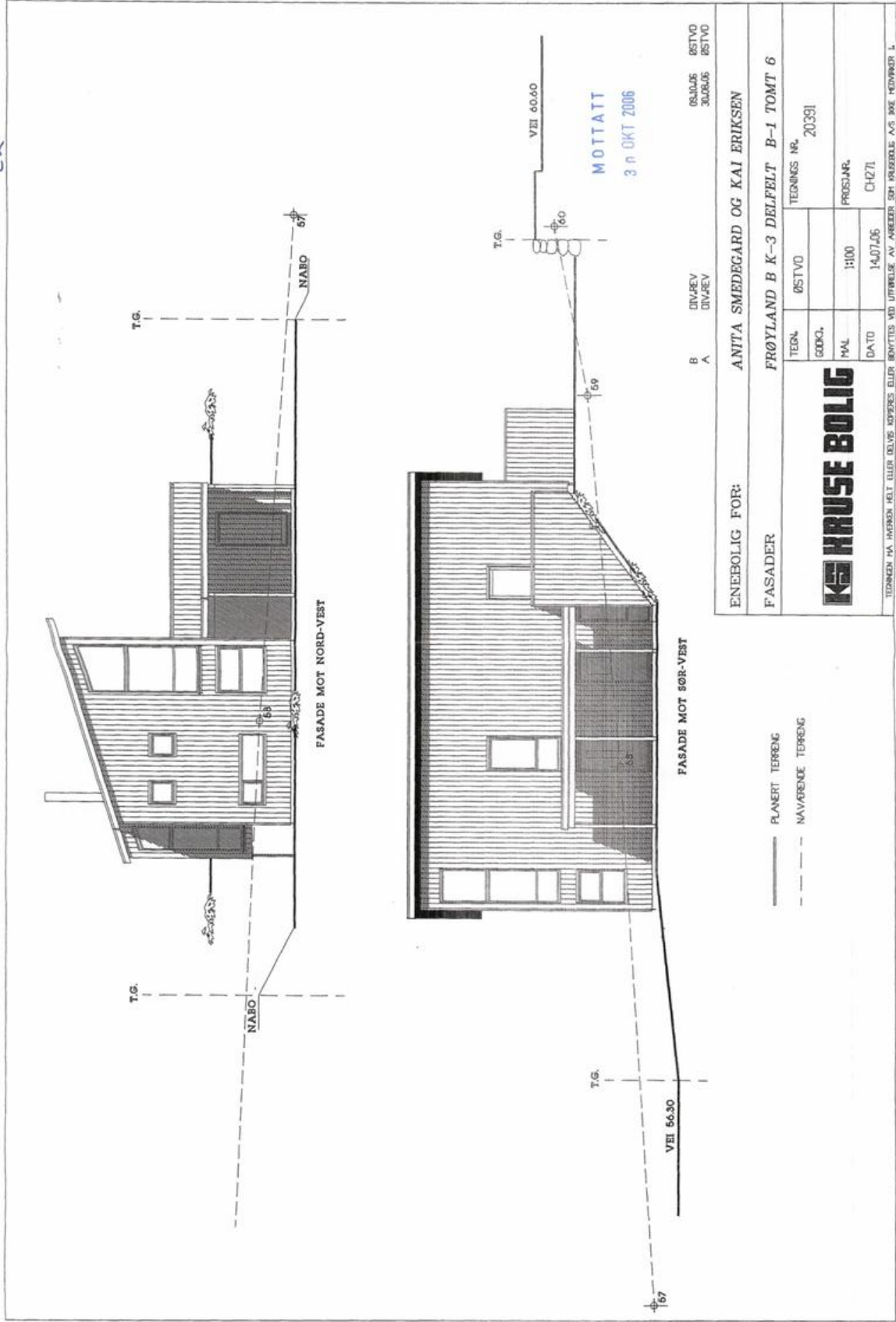
Ragnvald Frøyland
saksbehandlar

Kopi til:
Brannvesenet i Sør Rogaland IKS Jærveien 107 4018 SANDNES

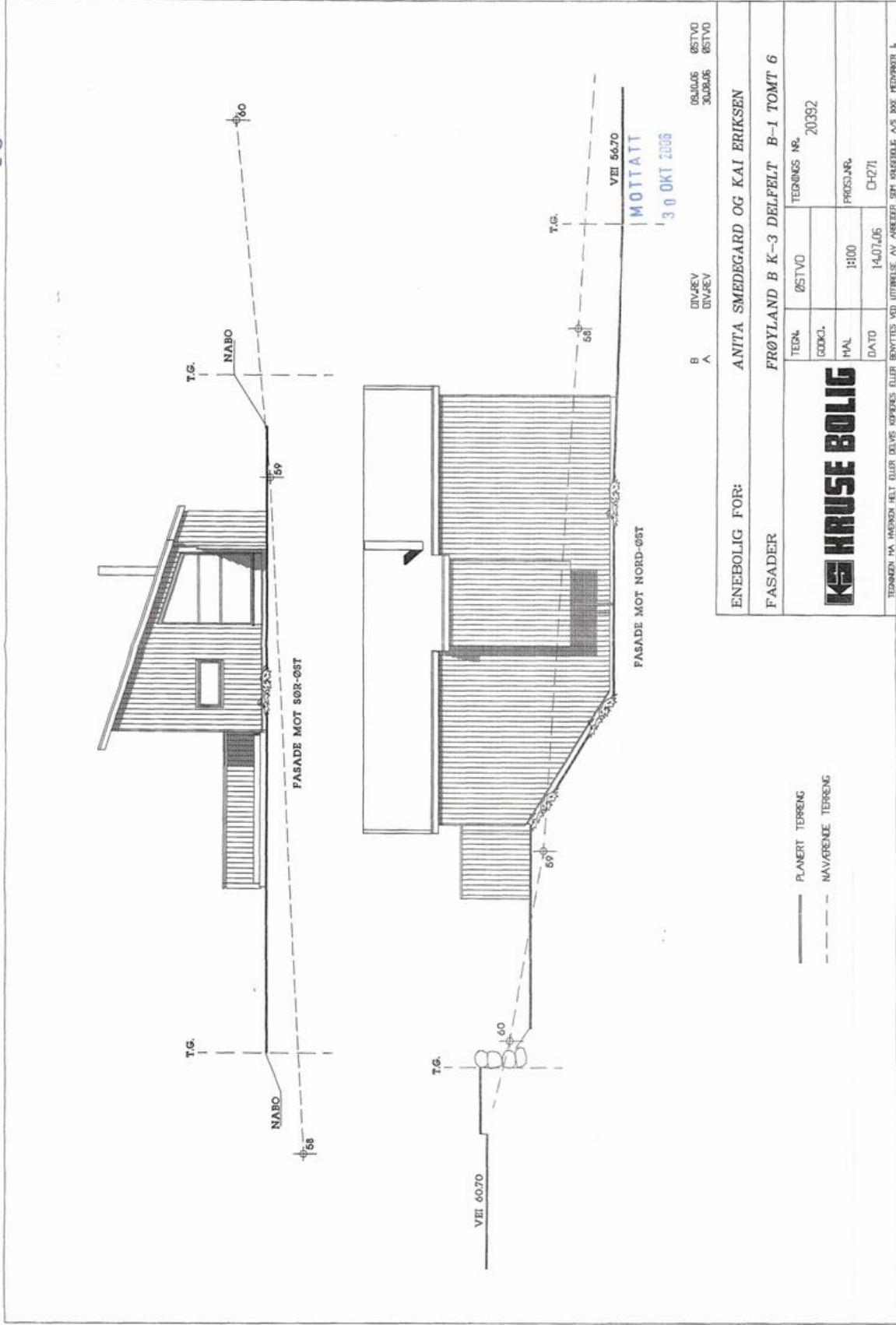
Gateadresse/Internettadresse: Postadresse: Telefon rådhuset: 51 77 60 00 Bankkonto: 3212 20 24422
Arne Garborgs veg 30, 4340 Bryne. Postboks 38. Telefon saksbehandlar: 51 77 61 14 Bankkonto skatt: 7855 05 11214
http://www.time.kommune.no 4349 Bryne. Telefaks rådhuset: 51 48 15 00 Organisasjonsnr.: 859 223 672

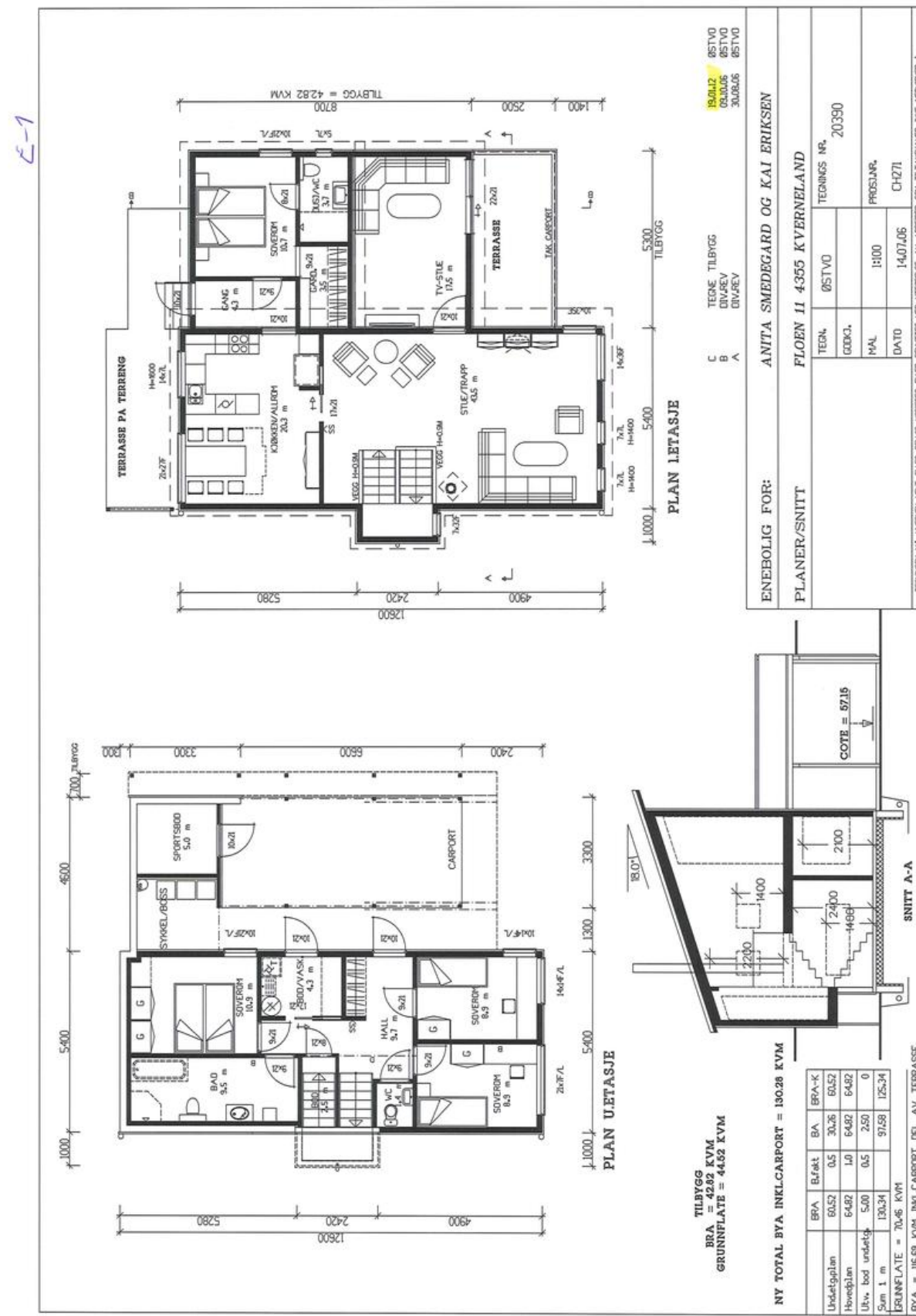


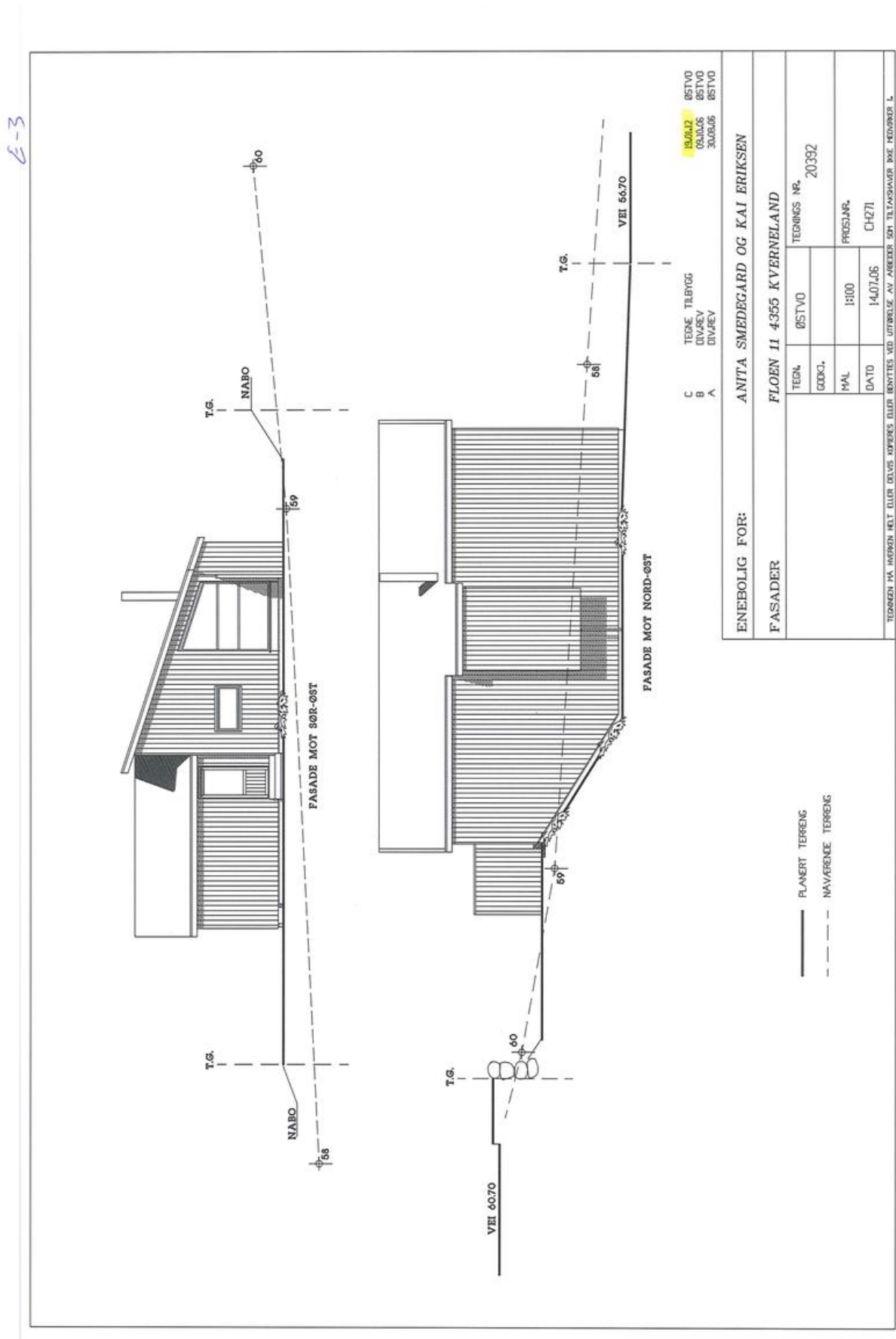
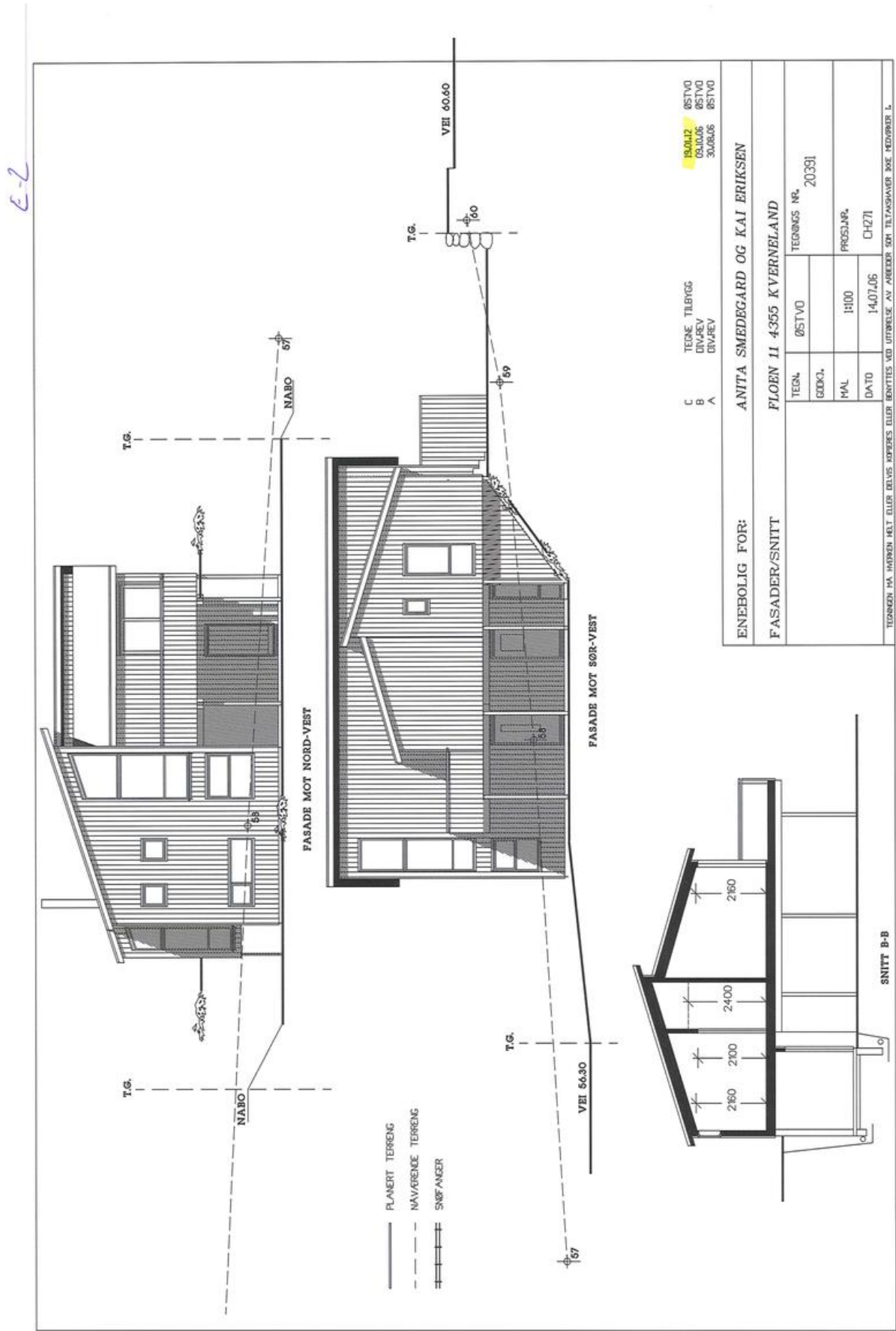
E2

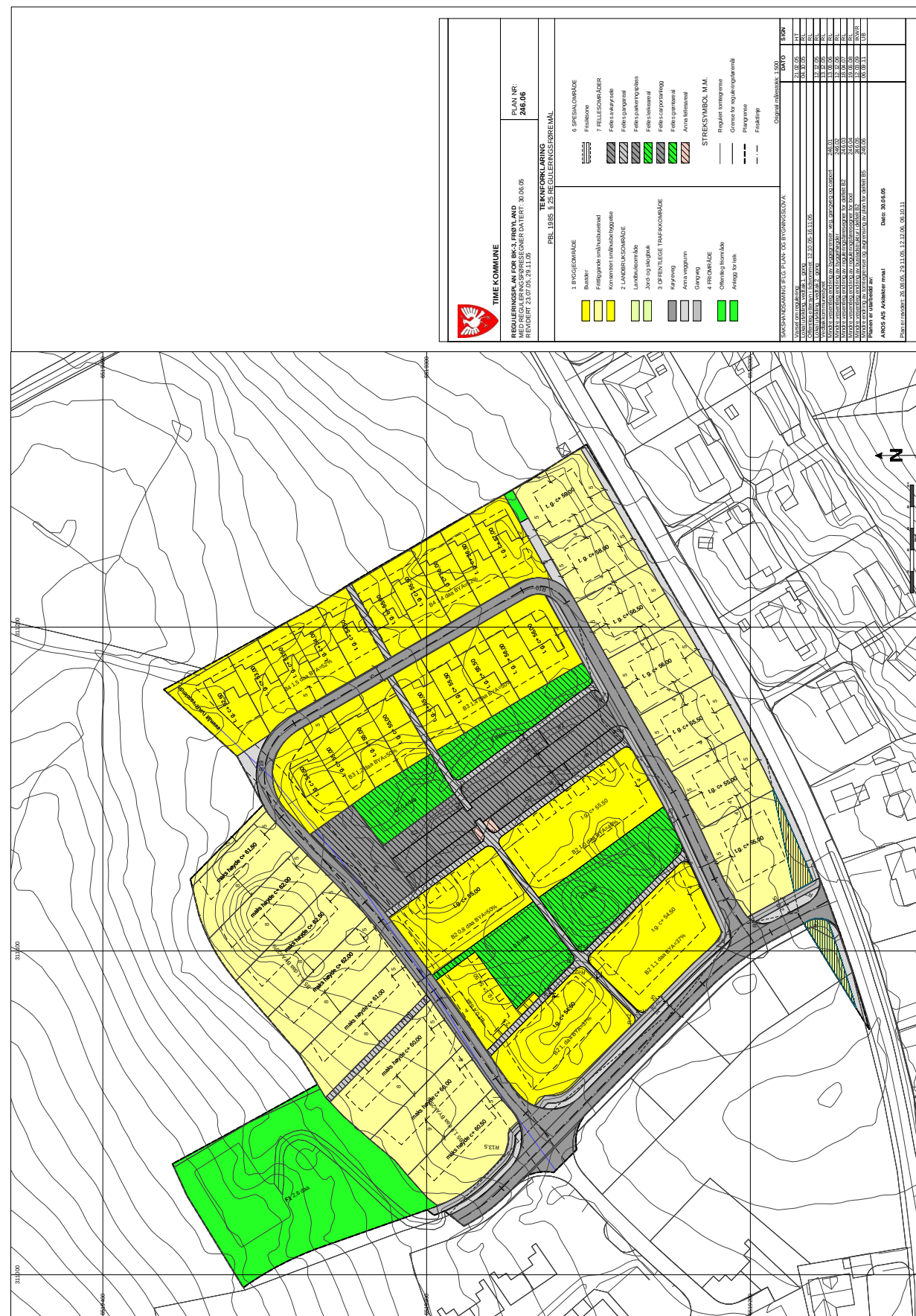


E3









REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR BK-3, FRØYLAND - PLAN 246

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

Estetikk

Det skal stilles estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Illustrasjonsplan sist datert 29.11.05, vedlegg 5, skal i prinsippet følges.

Universell utforming

Universell tilrettelegging skal inngå i planleggingen av boliger og uteområder. Dette betyr at man blant annet skal unngå trapper og nivåforskjeller så langt det er mulig, og høydeforskjeller på bakkenivå skal markeres med kontrastfarger. Bygninger skal tilfredsstille allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelser.

Utomhusplan

Ved byggesøknad skal det utarbeides en utomhusplan for så stor del av planområdet som er nødvendig i forhold til byggetrinnet i målestokk 1:200. Planen skal utarbeides av fagkyndige, og godkjennes av kommunen. Planen skal bl.a. vise bruk og opparbeidelse av alle ikke bebygde arealer innenfor planområdet, alle forstøtningsmurer, sprang og gjerder med en høyde over 1 m.

Bebyggelse

Bebyggelsen skal gis en utforming av god arkitektonisk kvalitet.

Mønehøyde og gesimshøyde er fastlagt i bestemmelsene for det enkelte boligfelt. Målene skal måles ut fra topp definert golv 1. plan (t.g. kote, angitt på plankartet). Møneretning skal være som vist i vedlegg 3.

Mot vei skal garasje plasseres ikke nærmere enn 1,5 meter fra veikant, dersom den plasseres parallelt med veien. Dersom garasje plasseres vinkelrett på vei, skal avstand være minimum 5 meter. Garasje kan plasseres helt i tomtengrense.

Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan for ubebygde del av tomten i målestokk 1:500.

Naturlig gruppering av bebyggelsen skal innbyrdes tilpasses hverandre i form, volum og farge. Dette gjelder kun hvis delfeltene bygges ut under et.

Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene.

Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse. Forstøtningsmurer i terreng skal oppføres av naturstein.

Parkering

For delfelt B1, B3, B4 og B5 skal parkering skje på egen grunn med garasje/carport og gjesteparkering.

Tekniske anlegg

Mindre bygg for tekniske anlegg som pumpestasjon, trafokiosker og lignende kan plasseres innenfor planområdet. Plassering og volum skal vises på utomhusplan ved søknad om byggetillatelse. Trafo tillates ikke bygget inn i boligbygg. Det skal sikres nødvendig adkomst for vedlikehold.

§ 3 **BOLIGER**

Delfelt B1 Eneboliger

For eneboligbebyggelse gjelder følgende:

Maks tillatt gesimshøyde er 6 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.
Maks tillatt mønehøyde (høyeste gesims ved pulttak) er 8,5 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.
Takform skal være pulttak med 18 grader vinkel.

Frittliggende bod på inntil 15m² grunnflate kan oppføres utenfor planens byggelinjer. Minste avstand til vei skal være 1,5 meter.
Bod skal oppføres med skrått eller flatt tak. Ved skrått tak skal takvinkel være 18 grader, og maks tillatt mønehøyde (høyeste gesims) er 3,8 meter målt fra topp gulv. Ved flatt tak er maks tillatt høyde 3 meter over topp gulv.
Bygget skal tilpasses boligen i materialbruk og farge.

Delfelt B2 Horisontaldelt rekkehus

For rekkehusbebyggelse gjelder følgende:

- Hvert boligrekke skal ha ensartet bebyggelse.
- Sportsbod for 1. etg. skal integreres i huskroppen og sportsbod for 2.etg plasseres utenfor veggliv på bakkeplan som vist på plankartet.
- Maks tillatt gesims er 7 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.
- Maks tillatt mønehøyde (høyeste gesims ved pulttak) er 7 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.
- Fasadebredde kan være varierende innenfor byggegrensene..
- Takform skal være pulttak opp til 6 grader.
- Husene kan oppføres i betong og glass eller tegl, tre og glass (tre males i jordfarger.).
- Det tillates oppført skjermvegger i espalier av tre med en maks lengde på 2,5 meter ut fra huskroppen. Øvrig skjerming skal utføres med vegetasjon. Skjermveggene må ikke medføre ulemper for naboeiendommer.

Delfelt B3 Kjedet enebolig

Enebolig skal være tilpasset hverandre i form, volum og farger.
Maks tillatt gesimshøyde er 6 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.
Maks tillatt mønehøyde (høyeste gesims ved pulttak) er 8 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.
Takform skal være saltak med 22 grader vinkel.

Delfelt B4 Kjedet enebolig

Enebolig skal være tilpasset hverandre i form, volum og farger.
Maks tillatt gesimshøyde er 6 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.
Maks tillatt mønehøyde (høyeste gesims ved pulttak) er 8 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.
Takform skal være pulttak med 6 grader vinkel.

Delfelt B5 Eneboliger

For eneboligbebyggelse gjelder følgende:
Maks gesims er 6 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.
Maks mønehøyde (høyeste gesims ved pulttak) er 8 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.
Takform skal være pulttak med 6 og 18 grader vinkel.

Frittliggende bod på inntil 15m² grunnflate kan oppføres utenfor planens byggelinjer. Minste avstand til vei skal være 6 meter.
Bod skal oppføres med flatt tak med maks tillatt høyde 3 meter målt fra topp gulv. Bygget skal tilpasses boligen i materialbruk og farge.

§ 4 **TRAFIKKOMRÅDER**

Kjøreveg

Interne gater skal utformes slik at biltrafikken naturlig tilpasser hastigheten etter den allsidige bruken en boliggate har. Dette skal fortrinnsvis oppnås ved bruk av smale veier, innsnevringer, belegningsstein og lignende fremfor tradisjonelle fartshumper. Punkter der myke trafikkanter krysser bilveg, skal gis en utforming som sikrer god kryssing og tilrettelegges for funksjonshemmede.

Annet vegareal

Mellom offentlig kjøreveg og offentlig gangveg er det avsatt areal til annet offentlig trafikkareal. Her skal det beplantes med løvtrær som skal utformes som en allè.

§ 5 **FRIOMRÅDE**

Anlegg for lek

Friområde for lek F1 skal nyttes til lekeplass der det skal etableres en ballbinge. Det tillates bygg og anlegg med tilknytning til områdets funksjon, og mindre tekniske bygg. Alle bygg skal terrengtilpasses.

Eksisterende trær skal bevares i størst mulig grad.

Offentlig friområde generelt

Det er satt av et lite område mellom delfelt B1 og B4 som skal være et generelt friområde. Her kan det opparbeides en fremtidig gangforbindelse til området øst for planområdet. Leiligheter skal ha god tilgang til felles ute-/oppholdsarealer og sandlekeplasser. Disse skal forbindes med funksjonelle gangsoner. Gangveier som opparbeides i friområdene skal opparbeides uten fast dekke (asfalt).

§ 6 SPESIALOMRÅDER

Frisiktsone

I område vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

§ 7 FELLESOMRÅDER

Fellesområder for lek og opphold

Område felles lek og opphold skal være felles for boligene B1 – B5.

Fellesområder for gangveg

Område felles gangveg skal være felles for boligene B1 – B5.

Felles avkjørsel og parkering

Område felles avkjørsel øst for B2 og felles carport/parkering P1-P4 er felles for boligene B2. For delfelt B2 skal det oppføres felles anlegg for carport med totalt 34 biloppstilingsplasser og 34 plasser for gjesteparkering som vist på plankartet. Parkeringsplasser i carport skal ha en minste bredde på 3 m. Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass for bevegelseshemmede innenfor hvert av områdene P1, P2 og P3.

Annet fellesareal – plass for avfallsdunker

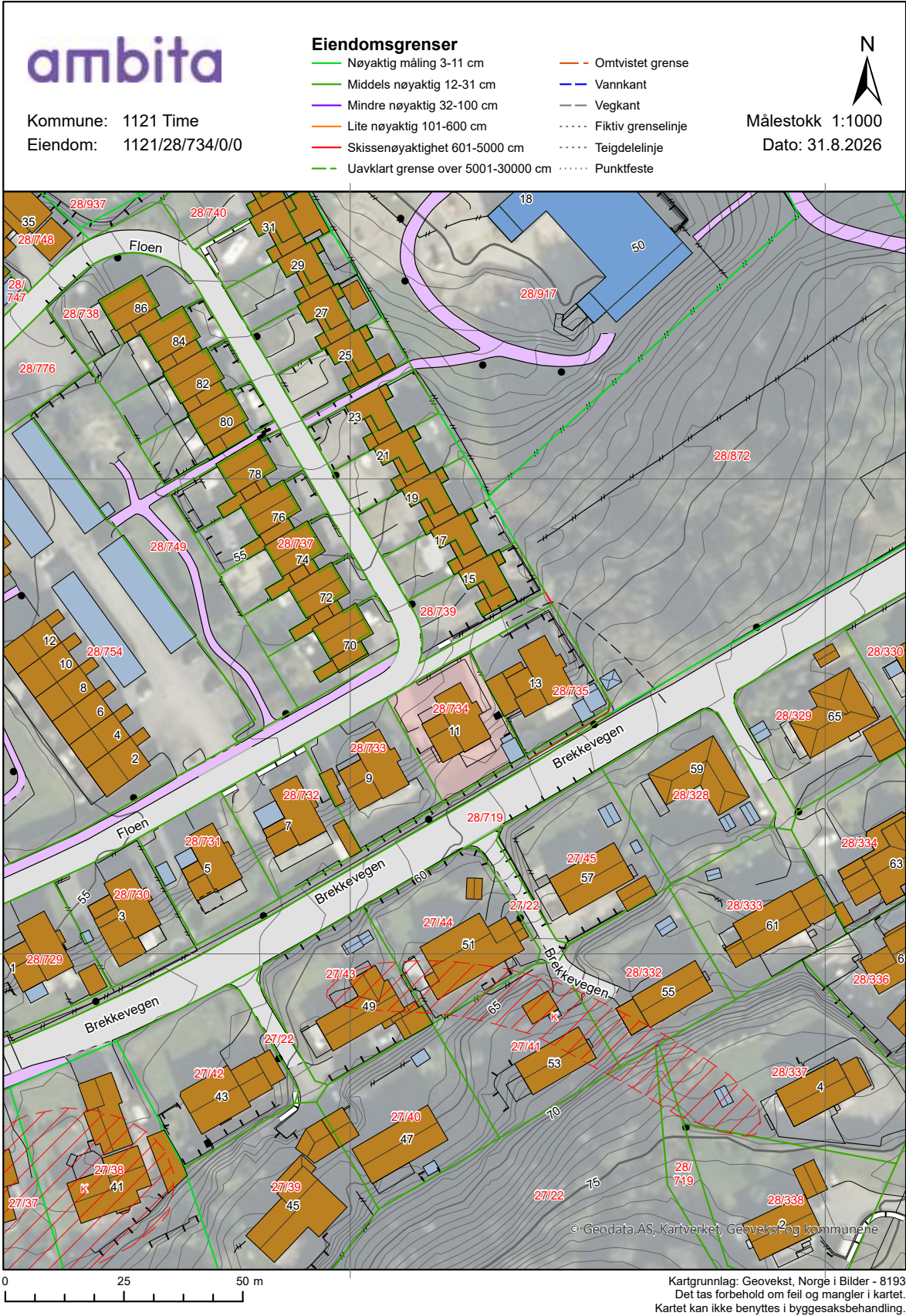
Område A1 er felles for boligene i område B2. Områdene skal benyttes til plassering av søppeldunker. Det skal opparbeides en flate på min. 1 m2 pr bolig. Det skal monteres vannuttak ved hvert område. Det tillates enkle takoverbygg og innhegning over søppeldunkene, dersom dette er nødvendig for å hindre oppvarming av solen. Evt. takoverbygg skal tilpasses øvrig bebyggelse.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

Det skal opparbeides fortau på minimum 2,5 meter bredde langs Brekkevegen fra Snarvegen til nordlig del av adkomstveg til planområdet. Eksisterende gangfelt over Snarvegen skal opparbeides som opphøyd gangfelt. Rkkefølgetiltakene må være ferdigstilt før det kan gis innflyttingstillatelse til mer enn halvparten av boligene.

Felles grøntarealer, lekeplasser, adkomstvei, carporter og parkeringsplasser skal opparbeides i takt med utbyggingen, og skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk.

Datert	30.06.05
Revidert	23.07.05, 29.11.05, 09.12.05, 19.03.07, 28.03.08 og 12.03.09





Tegnforklaring

- Adresssepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpkurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:		Gårdsnr 28, Bruksnr 734	Kommune:	1121 Time
Adresse:				
Veiadresse:		Floen 11, gatenr 4750	Grunnkrets:	405 Frøyland aust
		4355 Kvernaland	Valgkrets:	4 Frøyland
			Kirkesogn:	6030804 Frøyland og Orstad
			Tettsted:	4592 Kvernaland

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	29.06.2006	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	500,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:
Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 28, Bruksnummer 734 i 1121 TIME kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kartforretning	Forretning:	23.09.2010	Avgiver	1121/28/13	-7 013,1
	Matrikkelført:	25.11.2010	Berørt	1121/28/20	0,0
			Berørt	1121/28/719	0,0
			Berørt	1121/28/729	0,0
			Berørt	1121/28/730	0,0
			Berørt	1121/28/731	0,0
			Berørt	1121/28/732	0,0
			Berørt	1121/28/733	0,0
			Berørt	1121/28/734	0,0
			Berørt	1121/28/735	0,0
			Berørt	1121/28/737/0/1	0,0
			Berørt	1121/28/737/0/2	0,0
			Berørt	1121/28/737/0/3	0,0
			Berørt	1121/28/737/0/4	0,0
			Berørt	1121/28/737/0/5	0,0
			Berørt	1121/28/738/0/1	0,0
			Berørt	1121/28/738/0/2	0,0
			Berørt	1121/28/738/0/3	0,0
			Berørt	1121/28/738/0/4	0,0
			Berørt	1121/28/739/0/1	0,0
			Berørt	1121/28/739/0/2	0,0
			Berørt	1121/28/739/0/3	0,0
			Berørt	1121/28/739/0/4	0,0
			Berørt	1121/28/739/0/5	0,0
			Berørt	1121/28/740/0/1	0,0
			Berørt	1121/28/740/0/2	0,0
			Berørt	1121/28/740/0/3	0,0
			Berørt	1121/28/740/0/4	0,0
			Berørt	1121/28/740/0/5	0,0
			Berørt	1121/28/741	0,0
			Berørt	1121/28/742	0,0
			Berørt	1121/28/743	0,0
			Berørt	1121/28/744	0,0
			Berørt	1121/28/745	0,0
			Berørt	1121/28/746	0,0
			Berørt	1121/28/747	0,0
			Berørt	1121/28/748	0,0
			Berørt	1121/28/749	0,0
			Berørt	1121/28/752	0,0
			Berørt	1121/28/754	0,0
			Berørt	1121/28/776	0,0
			Berørt	1121/28/815	0,0
			Mottaker	1121/28/726	7 013,1
Kart- og delingsforretning	Forretning:	29.06.2006	Avgiver	1121/28/726	-501,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1121/28/734	501,0

Gårdsnummer 28, Bruksnummer 734 i 1121 TIME kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Enebolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Floen 11		Bolig	143,0	Kjøkken	5	2	2		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	143,0	Igangset.till.:		10.11.2006			
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:		06.04.2009			
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	143,0	Midl. brukstil.:		08.11.2007			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:					1
Bygningsnr:	24711285			Antall etasjer:					2
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			61,0		61,0				
H01	1		82,0		82,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		10.11.2006			
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:	5,0	Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	5,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:					
Bygningsnr:	24711293			Antall etasjer:					1
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				5,0	5,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 28, Bruksnummer 734 i 1121 TIME kommune

Oversiktskart



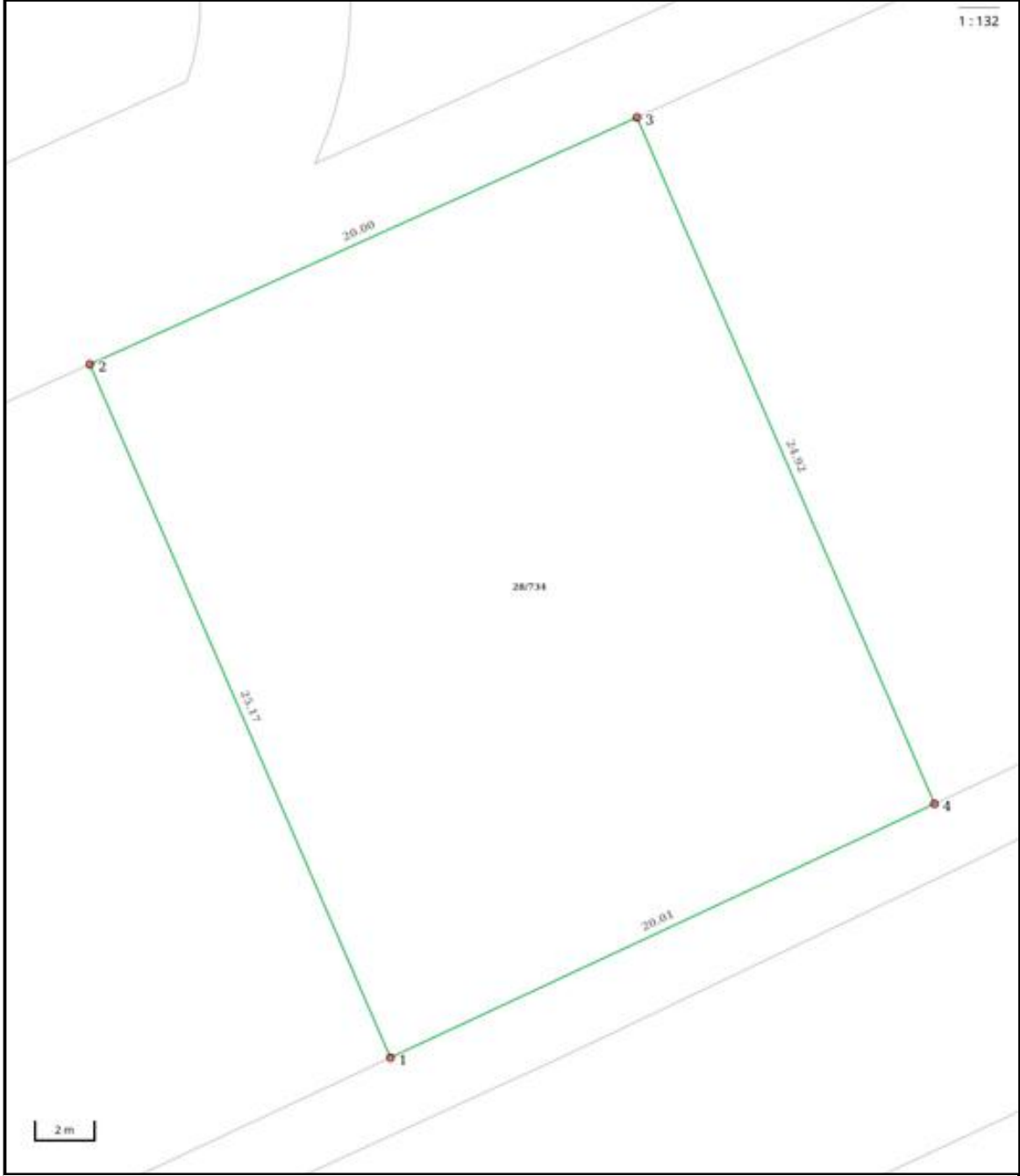
Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	 Punktbeste	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 31.08.2026 14:38 – Sist oppdatert 31.08.2026 14:38
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 28, Bruksnummer 734 i 1121 TIME kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	 Punktbeste	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 31.08.2026 14:38 – Sist oppdatert 31.08.2026 14:38
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

Gårdsnummer 28, Bruksnummer 734 i 1121 TIME kommune

Areal og koordinater

Areal: 500,90m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad:

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 519 231,75	311 219,65	25,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 519 253,85	311 207,60	20,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 519 263,68	311 225,02	24,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 519 241,80	311 236,95	20,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



MEKLAROPPLYSNINGAR

0100 Eigedomsinformasjon

Gardsnr:	28	Bruksnr:	734	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Floen 11, 4355 Kvernaland			Meklar:	Ommundsen & Birkeland AS		
Eigedomen sitt areal (om oppmålt):			500,9m ²				

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.

0200 Bygningsdata

Bygnadstype:	Enebolig
Byggeår:	2007

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.

0300 Oljetank

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



MEKLAROPPLYSNINGAR

1000 Mellombels bruksløyve og ferdigattest

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

1350 Gjeldande arealplan med forskrifter

Planopplysningar:	Namn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☒	Plan 0246.06 Reguleringsplan for BK-3, Frøyland	Frittliggende småhusbebyggelse	13.12.2005
Bygnadsplan ☐			
Kommuneplan ☒	Time kommune – Trygg og framtidssretta		Periode: 2018 - 2030
Uregulert	☐		
Reguleringsforskrifter	☒		
Kommentar til eksisterande planar:			

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



MEKLAROPPLYSNINGAR

1800 / 1802 Tilknytning til offentlig veg, vatn og kloakk

Offentleg avløp

Separat system	☒
Kombinert system	☐
Ukjent	☐

Privat avløp

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

Vegadkomst til eigedomen fra:

Offentlig	☒
Privat	☐

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

Kommentar til ordren:

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

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



MEKLAROPPLYSNINGAR

1900 Kommunale avgifter og gebyr

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

Beløpet er fordelt på to terminar. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiing. Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2026, totalt kr.17 743,-

Avgift for 1.termin 2026 på kr.8641,-
Avgift for 2.termin 2026 på kr.9102,-

Vassmålar:

Vassavgift etter målar: Ja: ☒ Nei: ☐

Målarstanden er:

Stipulert ☐

Avlest ☒

Avrekning av vassmålar skjer årleg på 1.termin.

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

2000 Ubetalte krav med legalpant?

Kommunale avgifter er betalte:

1. termin 01.01- 30.06 -2026 ☒

2. termin 01.07- 31.12 -2026 ☐

Restanse (inkludert renter og purregebyr):

Ingen restanse, men det er sendt ut faktura for kommunale avgifter for 2. termin 2026 med forfall 30.09.2026 på kr:9102,-

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



MEKLAROPPLYSNINGAR

Kommentar:

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

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

Dette skjemaet omfattar ikkje opplysningar i samband med byggesakshandsaming, dispensasjonar, erklæringar, klausular o.l. i tilknyting til byggesakshandsaming eller hefte som er tinglyste på eigedommen. Gjeldande planar og vedtak er ikkje utan vidare bindande for kommunen sine framtidige planar/vedtak.

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

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



Energiattest



Adresse Floen 11, 4355 KVERNALAND	
Dato for energimerking 08.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-347504
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 24711285
Gårdsnummer 28	Bruksnummer 734
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2007	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 170,0 m²	Oppvarmet bruksareal 170,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 140,06

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

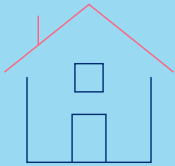
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Floen 11, 4355 KVERNALAND. Gnr. 28, bnr. 734, i Time kommune, oppdragsnr.: 1210260052
Megler: Ann Helen L. Ommundsen, mobil: 46940027, e-post: Ommundsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Ann Helen L. Ommundsen

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
469 40 027
Ommundsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Jæren

Torgvegen 2A, 4350 KLEPPE, 51 48 22 00, jaeren@proaktiv.no