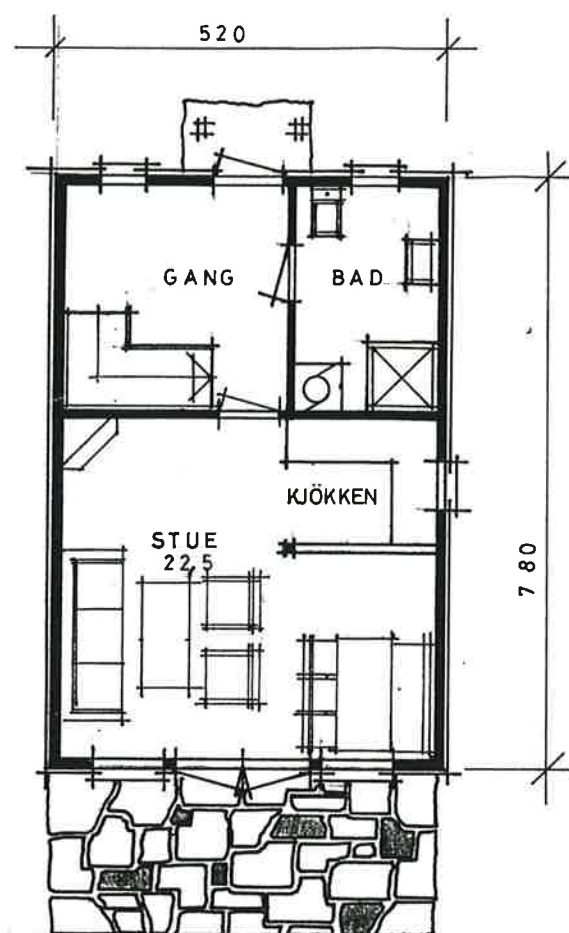
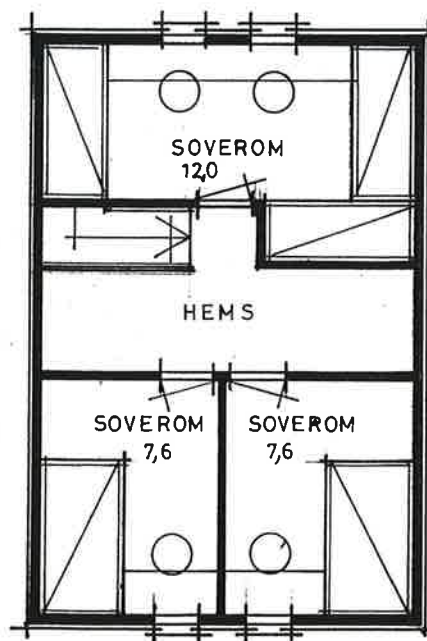
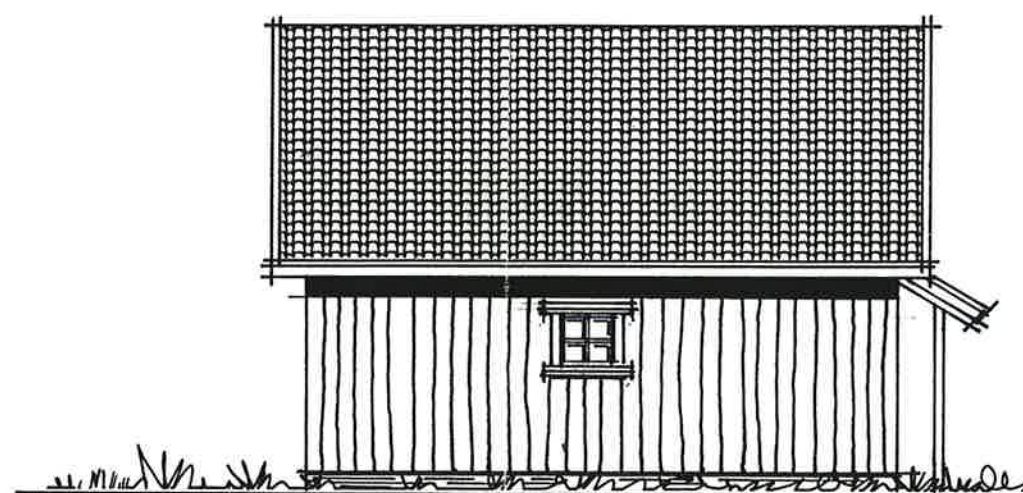
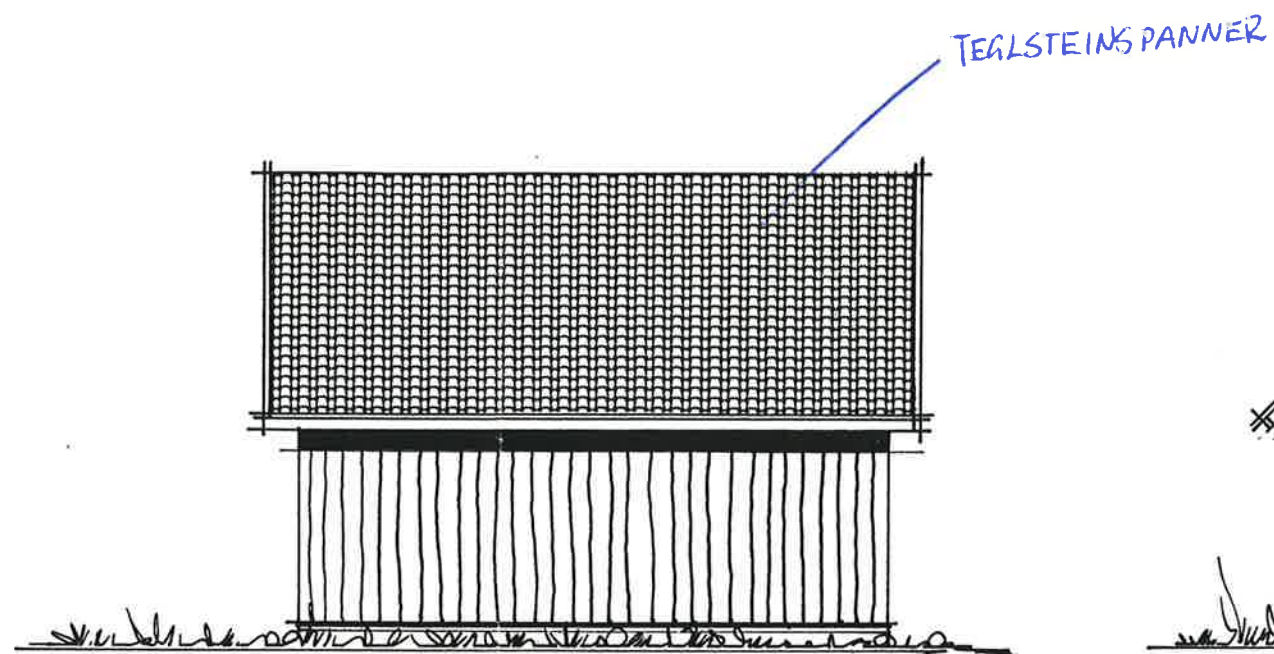




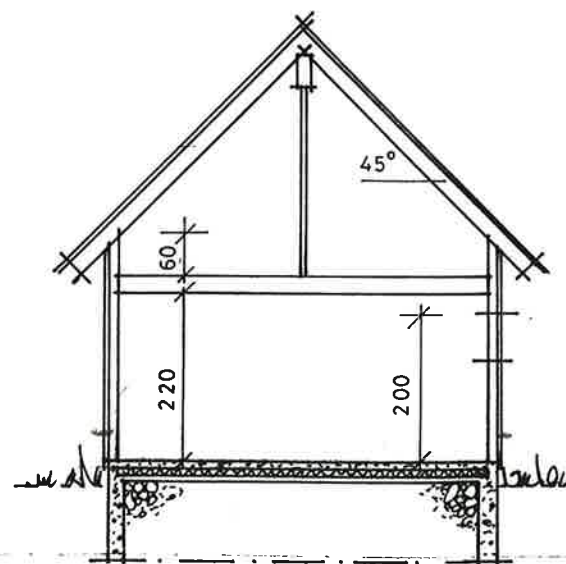
HOVEDETASJE



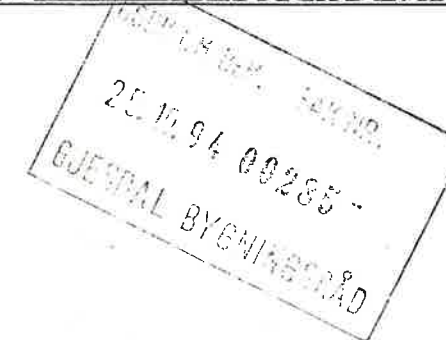
LOFTSETASJE



FASADER



SNITT



NAUST HYTTE FRAFJORD 1.



Solhytten A/S

Langgaten 98

4300 Sandnes

Telf.: 04-62 38 29/62 36 86

Mobil: 090-72 503

Dato: 25.8.94

Tegnet: *A. Frafjord*

Målestokk

1:100

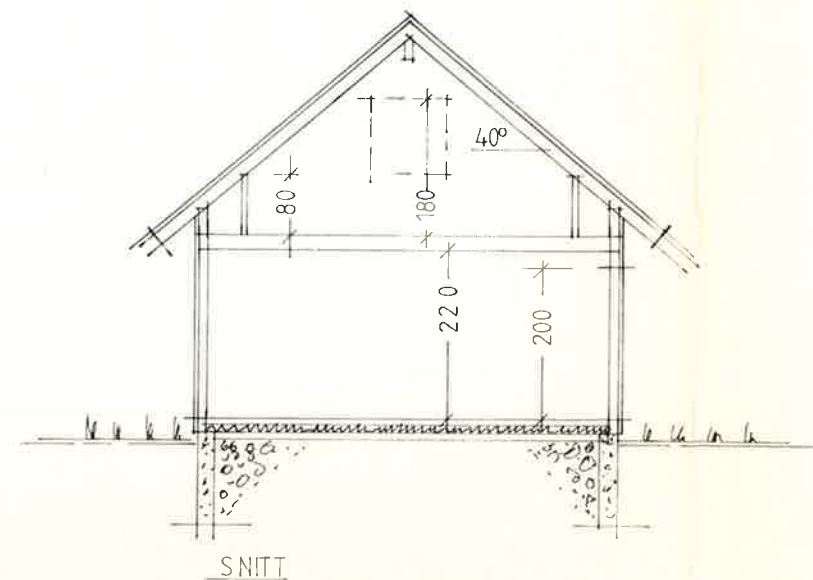
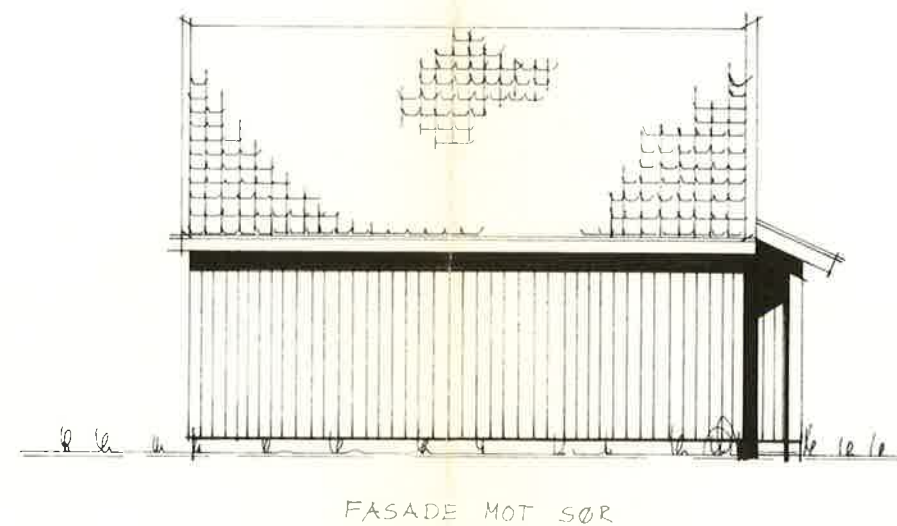
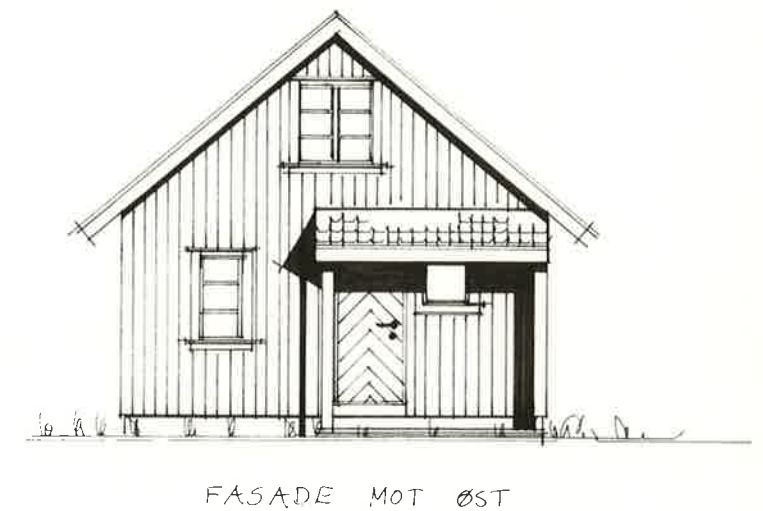
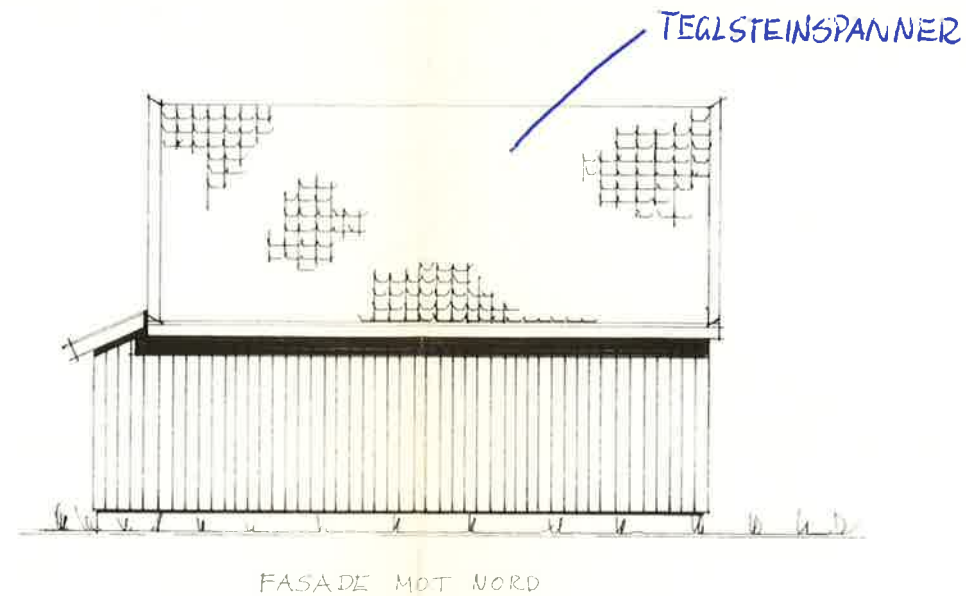
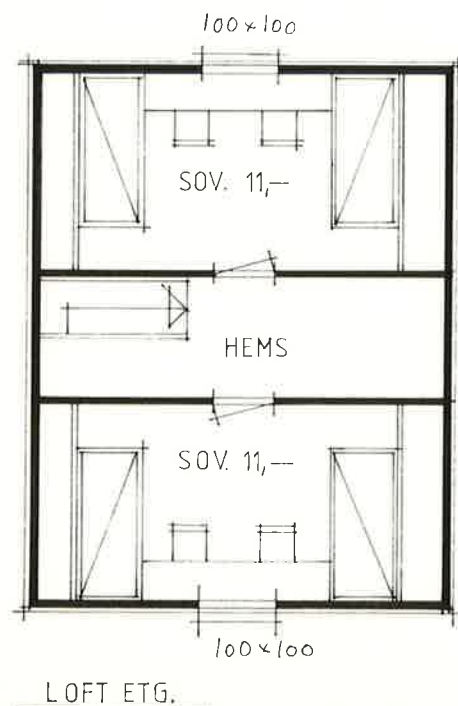
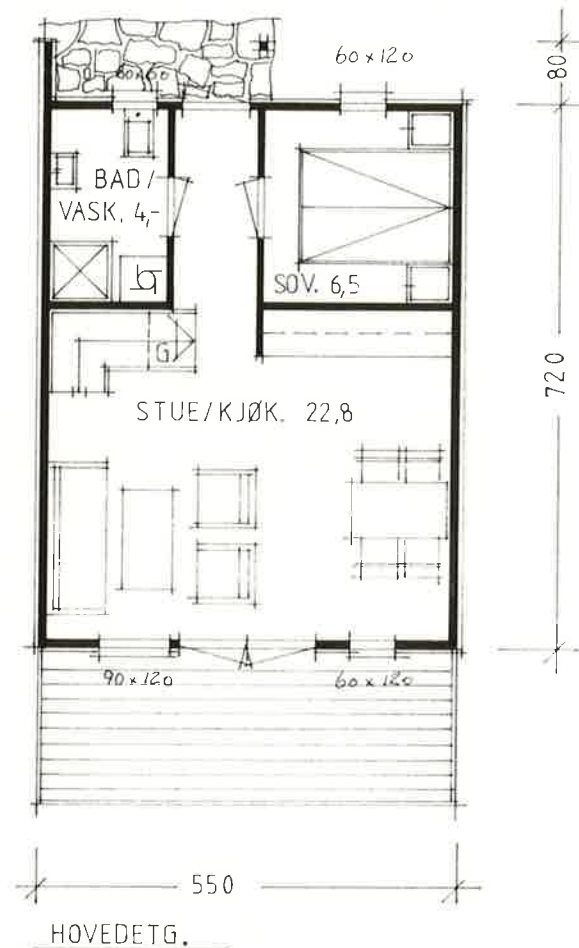
Avd. Bergen

05-28 60 00

Avd. Porsgrunn

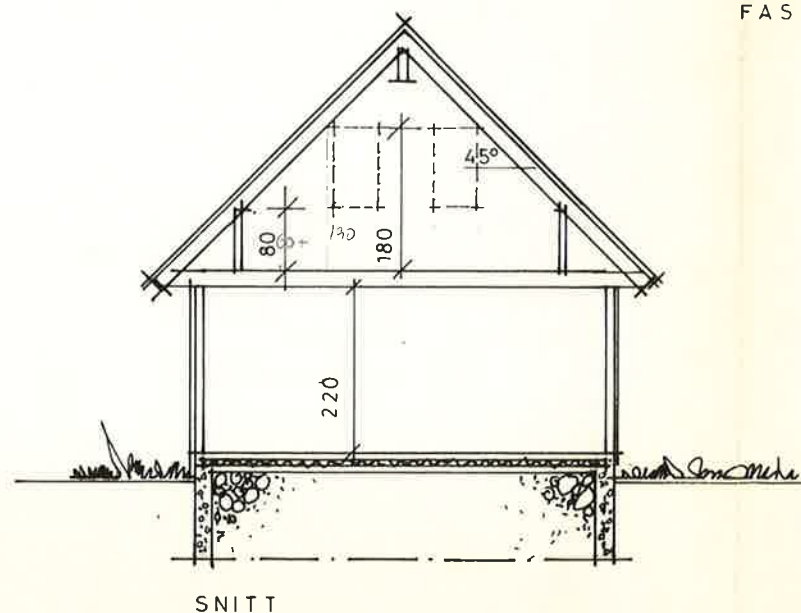
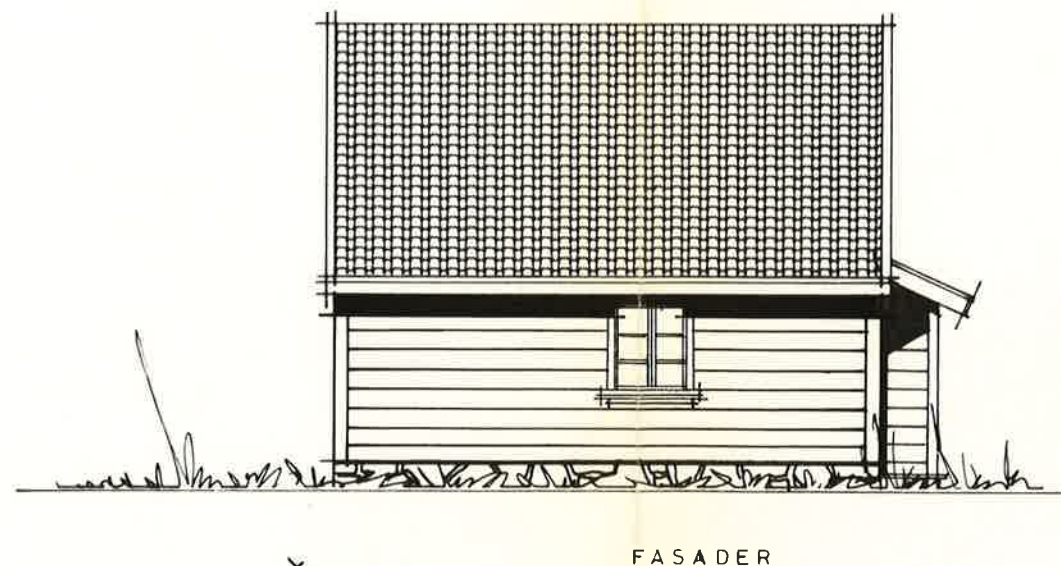
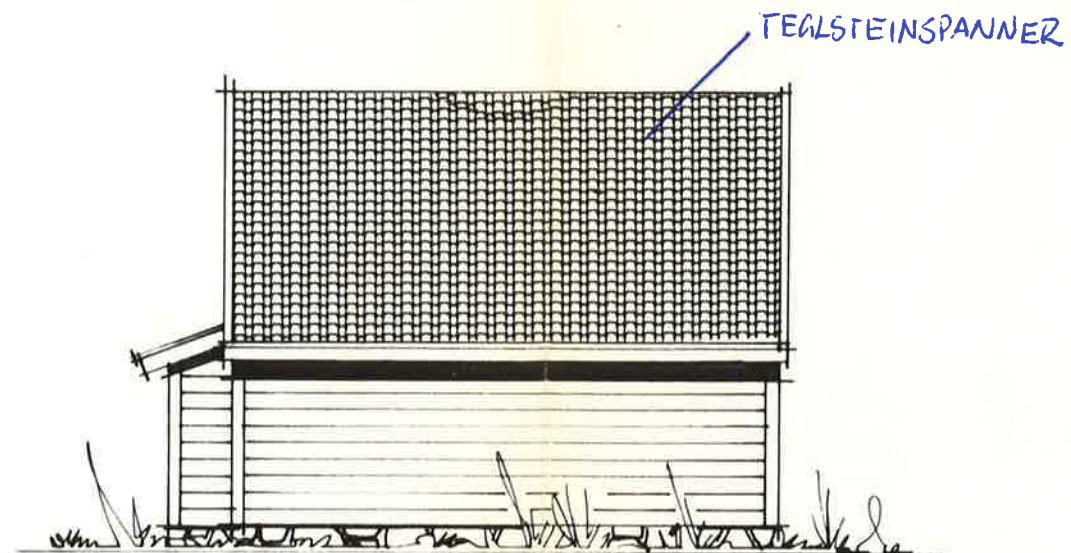
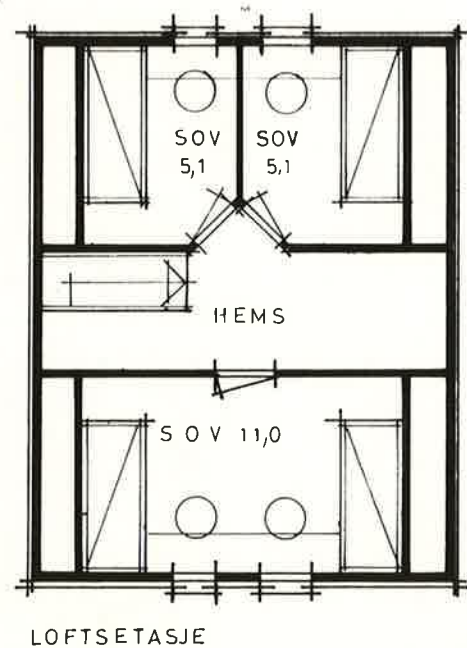
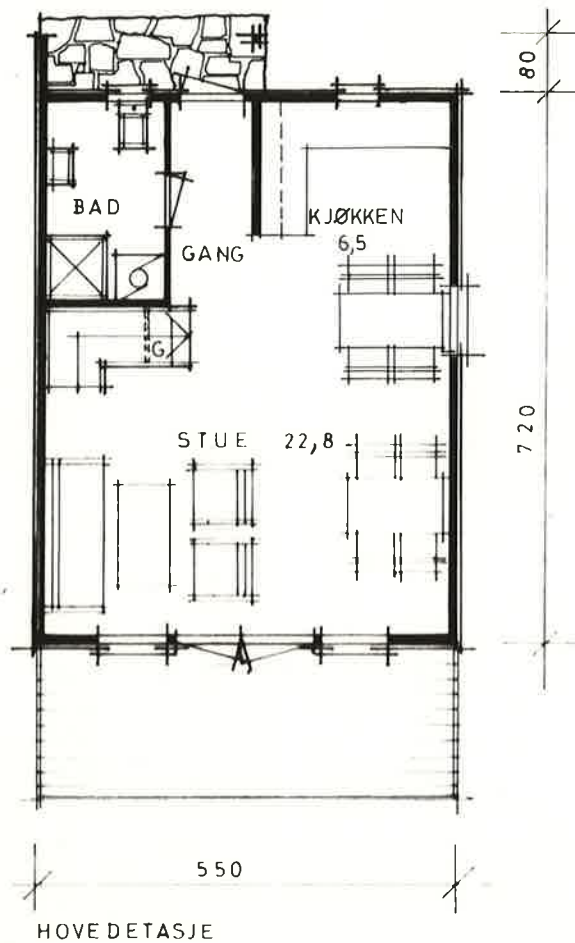
035-59 282

Rev.



NAUSTHYTTE 4

Mål:	1 100	Tegn.:	BOG	Dato:	15 09 94
Byggherre:	FRAFJORD VEKST				
Postadr.:	4335 DIRDAL				
Byggepl.:	FRAFJORD TURISTANLEGG				
Kommune:	GJESDAL				
Areal:			Tegn. nr.:		



NAUSTHYTTE FRAEFJORD 3			 Solhytten A/S Langgaten 98 4300 Sandnes Telf.: 04-62 38 29/62 36 86 Mobil: 090-72 503	
Dato: 26.8.94	Tegnet: A. Fraefjord	Målestokk: 1:100		
Rev.			Avd. Bergen	Avd. Porsgrunn
			05-28 60 00	035-59 282

Eiendomskart for eiendom 1122 - 55/50/9/



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfastet
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 人 Grensepunkt - bolt
 X Grensepunkt - kors
 X Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpelinje / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

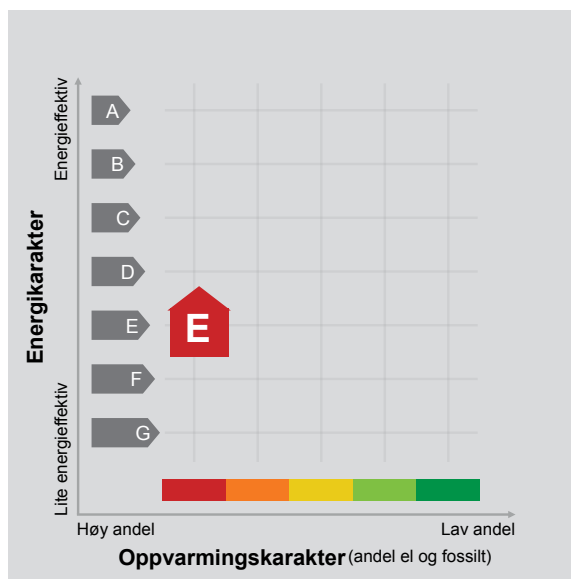
Areal og koordinater for eiendommen

Areal		97,50 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6526151,77	Øst	343072,45
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6526154,9	343080,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			6,74	
2	6526155	343078,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			2,66	
3	6526155,14	343076,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			1,36	
4	6526156,28	343066,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			9,87	
5	6526148,69	343066,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			7,59	
6	6526148,16	343080,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			13,78	

ENERGIATTEST



Adresse	Øravegen 107
Postnummer	4335
Sted	DIRDAL
Kommunenavn	Gjesdal
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	50
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	9
Bygningsnummer	16658677
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-170798
Dato	19.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Randsoneisolering av etasjeskillere

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1996
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Gjesdal kommune

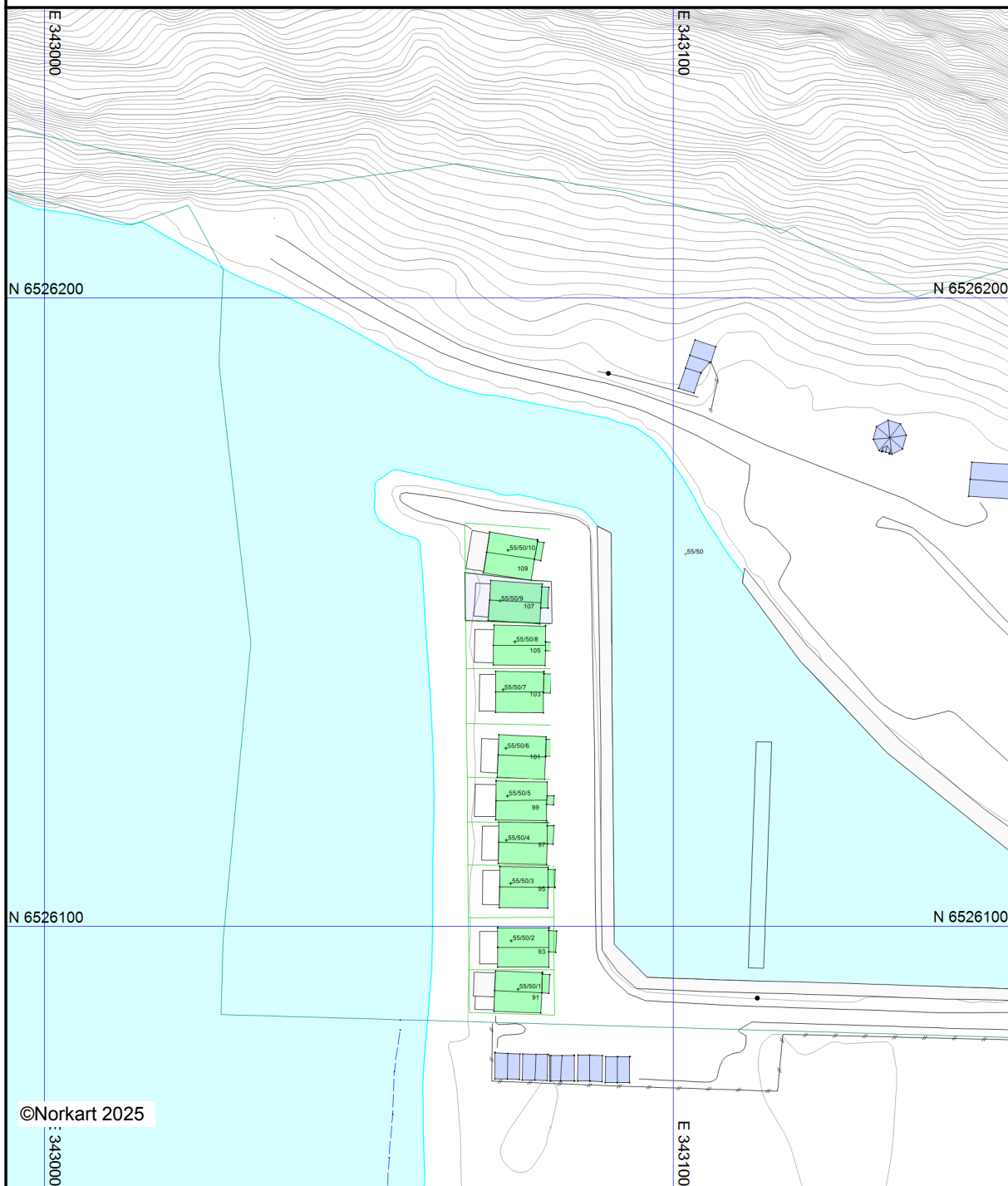
Grunnkart

Eiendom: 55/50/9
Adresse: Øyravegen 107
Dato: 04.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Øyravegen 107

Avstand til sjø

11 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	55 min 🚗
🚶 Frafjord Linje 48	7 min 🚶 0.7 km

Avstand til byer

Sandnes	44 min 🚗
Stavanger	1 t 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Byrkjedalstunet	9 min 🚗
-------------------	---------

Vintersport

Langrenn

- Alpin
- Gilja Alpin
 - Kjøretid: 10 min
 - Skitrekk i anlegget: 1



Sport

⚾ Mulebakken	4 min 🚗
Ballspill, sandvolleyball	4.7 km
⚾ Dirdal stadion	7 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	7.7 km

Dagligvare

Joker Gilje	6 min 🚗
PostNord	6.1 km
Coop Prix Oltedal	16 min 🚗
Post i butikk, PostNord	18.7 km



816028

Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 281564 Tinglyst: 31.03.2017 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse:	
Postnummer: Poststed:	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1122	Gjesdal	55	50	9
Beskaffenhets: ²⁾ ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd		Tomtens areal: 97,5 kvm	Tomteverdi: kr. 300 000,-	
Hva skal grunnen brukes til:				
☐ Bolig- ☒ Fritids- ☐ Forretning/ ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet				

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
968977016	Frafjord Vekst	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
181039	Aslaug Kommedal	1/1

4. Festeavgift pr. år

kr 3000,-

5. Festetid ³⁾

Antall år	Regnet fra – dato
	01.01.2017

6. Panterett for festeavgiften ⁴⁾

Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.
☐ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst. ⁵⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.

- 1- Parkering for 1 bil ved hytta og en gjesteparkering på anvist plass.
- 2- Plass til ekstern bod på anvist plass.
- 3- Veirett til tomten.

Punkt 1-3 hefter i bortfesterens eiendom Gnr. 55 Bnr 55 og 50 i Gjesdalkommune.
Anvist plass i punkt 1 og 2 vil bli på bortfesterens eiendom, Gnr. 55 Bnr. 55 og 50 i Gjesdalkommune.Vi samtykker tinglysningen for
GjesdalkommuneKristin Johnstad
Megler MNEFVi samtykker tinglysningen for
Eiendomsmegler Vest ASKristin Johnstad
Megler MNEF

Dato 17/11-2016	Bortfesterens underskrift Aslaug Kommedal	Festerens underskrift Aslaug Kommedal
--------------------	--	--

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste-kontrakten er i samsvar med:	☒ Oppmålingsforretning	Datert 27.01.16	
Regulering av festeavgift	☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15. ☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15: Regulering av festeavgiften hvert femte år, første gang 01.01.2022.		
Innløsningsrett	☒ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut. jf. tomtefestel. kap. VI. ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:		
Overdragelse og pantsettelse	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres retts etterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Tinglysingskostnader dekkes av fester (herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspille seg av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	☒ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			

Dato 17/11-2016	Bortfesteres underskrift <i>[Signature]</i>	Festers underskrift <i>[Signature]</i>
--------------------	--	---

816028

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
X Sted <i>Frafjord</i>	Dato <i>17/11-2016</i>
X Bortfesteres underskrift <i>Per Kommedal</i> <i>Abjorn Frapjord</i>	Gjentas med blokkbokstaver Frafjord Vekst AS v/Per Kommedal <i>Per Kommedal</i>
X Sted <i>Frafjord 17-11-16</i>	Dato
X Festers underskrift <i>Aslaug Kommedal</i>	Gjentas med blokkbokstaver <i>ASLAUG KOMMEDAL</i>
Sted <i>Frafjord</i>	Dato <i>17/11-2016</i>
Grunneier samtykke <i>Abjorn Frapjord</i>	Gjentas med blokkbokstaver <i>ASBJORN TRAFJORD</i>
Noter 1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42. 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysningstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15. 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II. 4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14. 5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysning, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.	

Vi samtykker tinglysningen for
Eiendomsmegler Vest AS*Kristin Johnstad*
Kristin Johnstad
Megler MNEFVi samtykker tinglysningen for
Eiendomsmegler Vest AS*Kristin Johnstad*
Kristin Johnstad
Megler MNEF

Returernes til :
Eiendomsmegler Vest Oppgjør
Pbostboks 7999
5020 BERGEN
Org. nr.: 940 434 254

Ref. nr.: 3672

Skjøte¹⁾Oppdragsnr.
816028

1. Eiendommen(e) 2)		Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1122	GJESDAL	50 55	55 50	9		1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☐ Nei ☒ Ja				
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i h.t. tomtfesteloven kapittel 4 eller avtale		☐ Nei ☐ Ja				
Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel				
Beskaffenhets:		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja				
☒ 1 Bebyggt ☐ 2 Ubebyggt		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Bruk av grunn:		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja				
☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet						
Type bolig:						
☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum	
Kr 1.800.000,- ***EnMillionÅtteHundreTusen00/100 Kr	Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)
Kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
96 89 77 016	Frafjord Vekst AS	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
18 10 39 [redacted]	Aslaug Kommedal	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Utseders dato og underskrift (ved løsark):

Vi samtykker tinglysningen for
Eiendomsmegler Vest ASKristin Johnstad
Megler MNEFVi samtykker tinglysningen for
Eiendomsmegler Vest ASKristin Johnstad
Megler MNEF29/13-17 x 17-11-16
Ja eig seg
RETT KOPI
Aslaug Kommedal
Frafjord

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

--

7. Kjøper/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt ervert av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

X Frafjord 17/11-2016

Utstedeers underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

FRAFJORD Vekst AS V/Per Kommedal og
ASBJØRN FRAFJORD

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jørgen Sjøland

Jørgen Sjøland

Eieradvokatmegler MNEF

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

X Per Kommedal

Per Kommedal

Utstedeers dato og underskrift (ved løsark):

X 17.11.16 Per Kommedal
Asbjørn Frafjord

Side 2 av 2

RETT KOPI

29/3-17
Jørgen Sjøland



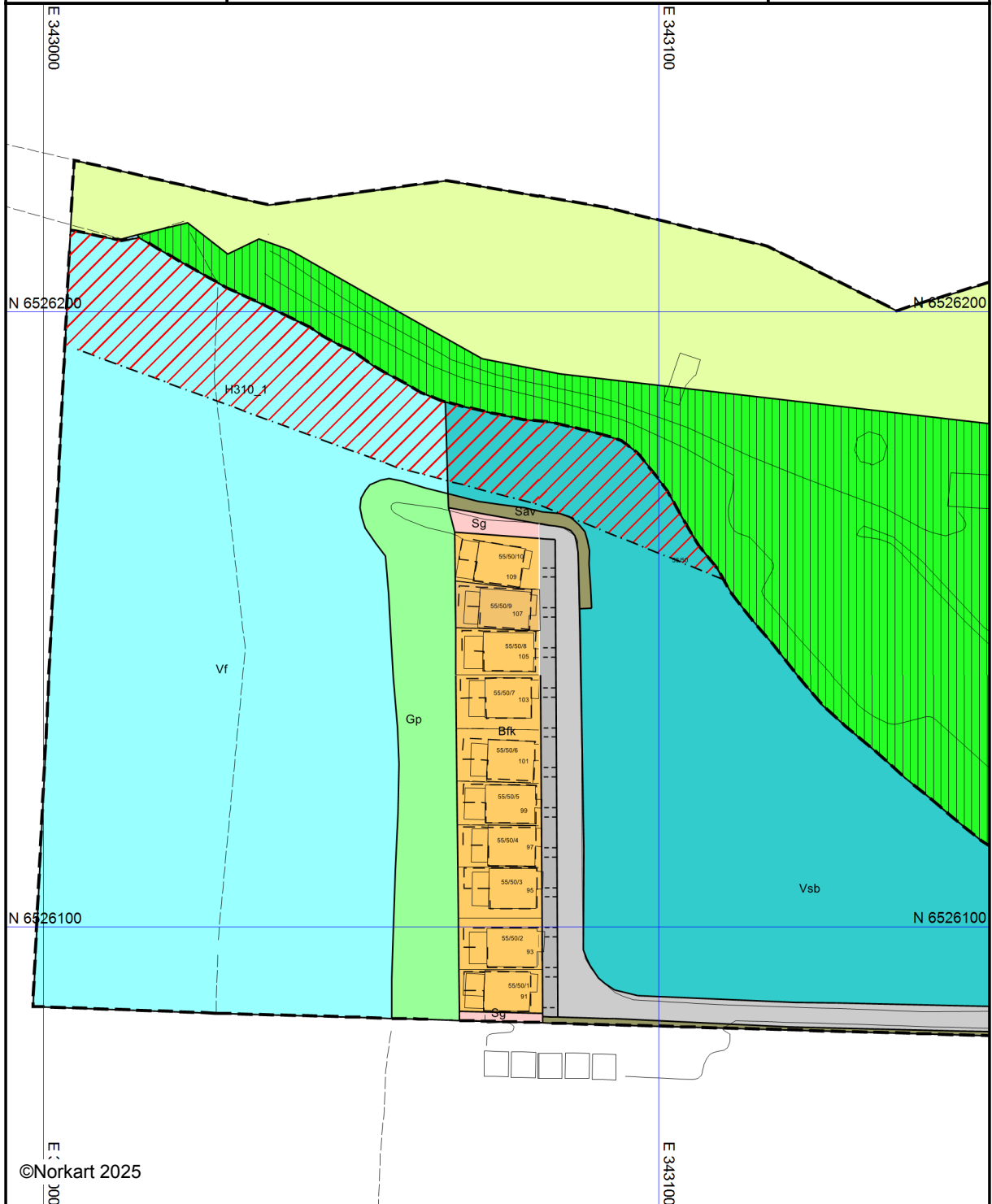
Gjesdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/50/9
Adresse: Øyravegen 107
Utskriftsdato: 04.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



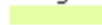
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

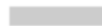
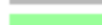
VEG

-  Annet vegareal
-  Vegdekkekant

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for jord- og skogbruk
-  Campingplass
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan PBL 2008

-  Fritidsbebyggelse - konsentrert
-  Kjøreveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Park
-  Småbåthavn
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Faresone - Ras- og skredfare

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert parkeringsfelt
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

-  Takriss
-  Takoverbygg kant
-  Veranda

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

- Abc Adressepunkttekst

Tilstandsrapport

Øyravegen 107, 4335 DIRDAL

GJESDAL kommune

gnr. 55, bnr. 50, fnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 18.09.2025

Rapportdato: 19.09.2025

Oppdragsnr.: 20993-1904

Referansenummer: HM6151

Autorisert foretak: Taksering Vest AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253



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 byggregler

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • tilleggsgbygg 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig med byggeår 1996.

Oppgradert kjøkken fra 2019.
Bad/vaskerom oppgradert 2019.
Varmtvannsbereder fra ca. 2018.

Fritidsbolig gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak teknet med betong takstein fra byggeåret.

Nedløp i plast.

Takrenner i tre.

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon (bindingsverk) på ringmur av betong. Fasaden er kledd med tømmermannskledning og dobbelfalset trekledning.

Fasaden ble malt 2023-2025.

Saltak med sperre konstruksjon i tre.

Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.

Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

Vinduer i tre fra 2022.

Ytterdør i tre av ukjent alder.

Slitasje registerets på ytterdør.

Balkongdør fra 2022, utført i tre med glassfelt.

Terrasseplattning oppført i tre med terrassebord som toppdekke fra ca. 2020.

Rekkverk i tre, kledd med dobbelfalset kledning.

Det registreres normal slitasje på terrassebordene i henhold til alder.

Areal: 13m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater gulv belagt fliser i 1 Etasje.

Eldre tre gulv i 2. Etasje.

Panel på vegg-flater.

Panel på innvendige tak flater.

Enkelte rift, merker og slitasje av normal karakter.

Etasje skille i tre (bjelkelag i tre).

Ringmur i betong. Betong mot grunn.

Innvendige trapper i tre

Rekkverk i tre.

Innvendige dører i tre med profilerte dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2019.

Baderoms plater på vegg- overflater.

Malt tre panel i himling.

Belegg på gulv.

Plast-sluk med plast-rist fra 2019.

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Dusj dører i glass. Høy slitasje i nedre del av festet til dørene.

Toalett montert på gulv.

Mekanisk avtrekk.

Hulltaking ble ikke utført pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2019.

Benkeplate i laminat, profilerte fronter.

Frittstående komfyr med platetopp.

Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap.

Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Deler av vannledninger antas å være oppgardert i forbindelse med nytt kjøkken og bad i 2019.

Synlige vannledninger under vask på kjøkken er av kobber.

Avløpsrør i plast.

Naturlig ventilerings gjennom vindus ventiler.

Bereder fra ca. 2018.

Bereder er plassert under kjøkken i hjørne.

Det elektriske anlegget ble oppgardert i 2019.

Arbeid utført av Siddis elektro AS.

Sikringsskap plassert i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bolig oppført på ringmur i betong.

Betong plate på mark.

Platon/grunnmursplast og topplatt var ikke synlig ved befaring. Dette kan være skjult.

Rundt store deler av boligen ligger drenerings-masser i form av grus.

Ringmur i betong med støpt plate på mark.

Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

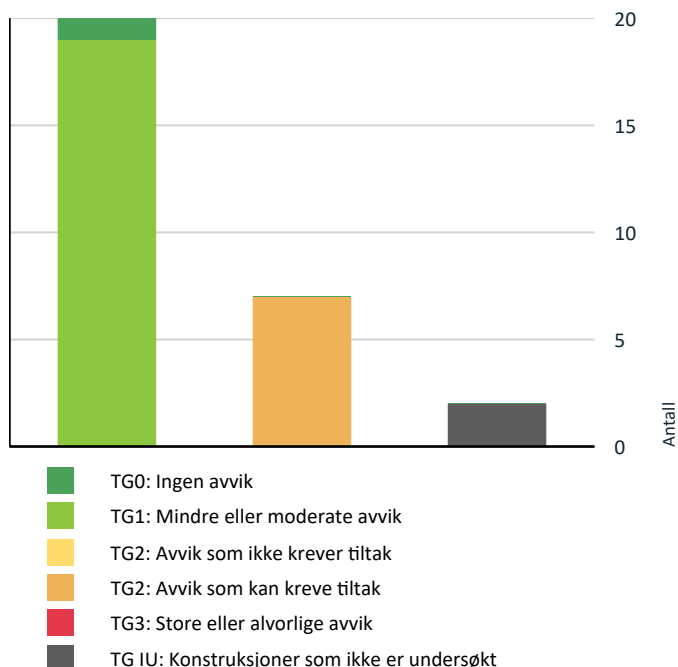
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1996

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

Tak tekket med betong takstein fra byggeåret.

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det ikke var mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på selve taktekkingen.

Forventet levetid er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp i plast.

Takrenner i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner er utført i treverk, noe som ikke anses som en anbefalt løsning da konstruksjonen utsettes for høy fuktbelastning og har risiko for råte over tid.

Nedløp er i plast vurderes som underdimensjonert. Det registreres slitasje på både renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takrenner, nedløp og beslag skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon (bindingsverk) på ringmur av betong. Fasaden er kledd med tømmermannskledning og dobbelfalset trekledning. Gavlvegg mot balkong fikk oppgradert fasaden i 2022. Fasaden ble malt 2023-2025. Den øvrige kledningen fra byggeåret 1996 fremstår med normal slitasje og i generelt god stand. (TG1-TG2)



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperre konstruksjon i tre. Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd. Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre fra 2022.



TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør i tre av ukjent alder.
Slitasje registerets på ytterdør.
Balkongdør fra 2022, utført i tre med glassfelt.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning oppført i tre med terrassebord som toppdekke fra ca. 2020.
Rekkverk i tre, kledd med dobbelfalset kledning.

Det registreres normal slitasje på terrassebordene i henhold til alder.

Areal: 13m²



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasseplattning med inngangsparti oppført i tre med terrassebord som toppdekke fra ca. 2022.
Areal: 3m²

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Overflater gulv belagt fliser i 1 Etasje.

Eldre tre gulv i 2. Etasje.

Panel på vegg-flater.

Panel på innvendige tak flater.

Enkelte rift, merker og slitasje av normal karakter.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre (bjelkelag i tre).

Ringmur i betong. Betong mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det ble målt høydeforskjell på 16mm kontrollerte steder på soverom i 2. Etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre

Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

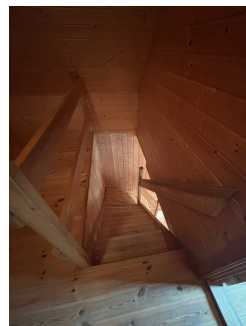
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Trappens utforming har avvik fra dagens standard når det gjelder stigningsforhold, rekkverkshøyde og åpninger. Åpninger mellom spiler og mellom trinn er større enn 100 mm, hvilket ikke er i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Rekkverk og trapp må oppgraderes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav til utforming og sikkerhet.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendige dører i tre med profilerte dørblad.

Noe slitasje registreres som normalt iht alder. Mindre justeringer/vedlikehold må påregnes på eldre dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra 2019.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderoms plater på vegg- overflater.
Malt tre panel i himling.

Det registerets slitasje med rust/korrosjon i nedre del av baderoms platene. Primært i dusj-sone. (TG2)



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv.
Slitasje på gulvbelegg rundt dusj-dører med rust og korrosjon på overflaten. (TG2)



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast-sluk med plast-rist fra 2019.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebeholder.

Dusj dører i glass. Høy slitasje i nedre del av festet til dørene. Det registreres rust og korrosjon.

Toalett montert på gulv.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2019.

Benkeplate i laminat, profilerte fronter.

Frittstående komfyr med platetopp.

Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap.

Komfyrvakt er installert i henhold til dagens krav.

Vannstopper/Waterguard mangler iht. dagens krav.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk.

Avtrekkfunksjonen vurderes som redusert. (TG2)

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Deler av vannledninger antas å være oppgardert i forbindelse med nytt kjøkken og bad i 2019.

Synlige vannledninger under vask på kjøkken er av kobber.

Ved oppgradering av kjøkken/bad anbefales nytt rør i rør system iht dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering gjennom vindus ventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler ventilering på soverom i 2. Etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres ventilering i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG IU Varmtvannstank

Bereder fra ca. 2018.

Bereder er plassert under kjøkken i hjørne.

Berederen ble ikke kontrollert på befaringstidspunkt grunnet tilkomst.

Vannstopper/Waterguard mangler iht. dagens krav. (TG2).

TG 1 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.

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

Det elektriske anlegget ble oppgardert i 2019.

Arbeid utført av Siddis elektro AS.

Sikringsskap plassert i gang.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

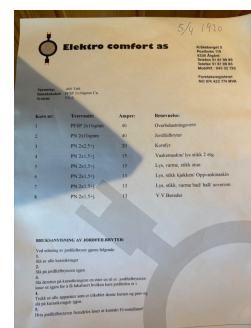
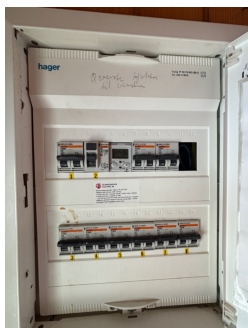
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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. Tilstandsgraden 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.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bolig oppført på ringmur i betong.
Betong plate på mark.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Platon/grunnmursplast og topplist var ikke synlig ved befarings. Dette kan være skjult.
Rundt store deler av boligen ligger drenerings-masser i form av grus.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i betong med støpt plate på mark.

TG 2 Terrenghforhold

Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng mot grunnmur holder ikke dagens krav på fall 1:50 3meter ut fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av fall fra grunnmur anbefales.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Bod er ikke vurdert.

Vedlikehold

Bod er ikke vurdert.

Beskrivelse

Bod er ikke vurdert.

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

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

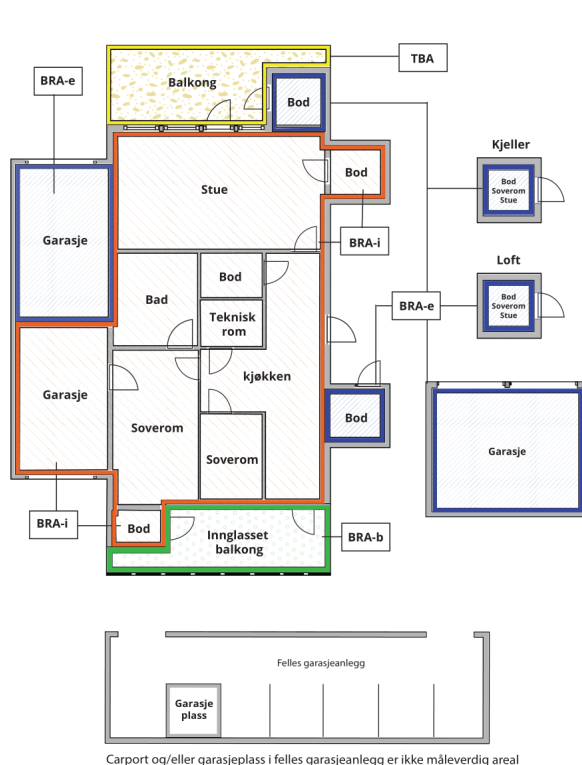
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	27			27	
1. Etasje	38	1		39	16
SUM	65	1			16
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang m/trapp, 3 soverom		
1. Etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, utvendig bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Iht. egenerklæring og tilstandsrapport.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	65	0
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Eskil Engelsgjerd Andersen	Takstingenør
	Aslaug Kommedal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	55	50	9	0	97.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Øyravegen 107							
Hjemmelshaver							
Kommedal Aslaug							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HM6151>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Mottatt 16 OKT. 1995



KOPI

FYLKESMANNEN I ROGALAND

KONTORADRESSE: STATENS HUS, LAGÅRDSVEIEN 78 - POSTADRESSE: POSTBOKS 0059, 4001 STAVANGER
TELEFON: 51 56 87 00 - TELEFAX: 51 56 88 11

TELEFAX: LANDBRUKSAVD.: 51 89 55 51 - BEREDSKAPSAVD.: 51 52 51 90 - SOSIAL- OG FAM.AVD.: 51 56 88 77 - MILJØVERNAVD.: 51 52 90 27

Frafjord Vekst A/S
Frafjord

4335 DIRDAL

Dykkar ref.

Vår ref.
D9/3994/94
Ark.: 432.124

Dato
23.05.95.

UTSLEPPSLØYVE FOR AVLØPSVATN FRÅ UMLEIGEHYTTER/SENTERBYGG, ØYREN I FRAFJORD.

Utsleppsløyve er gitt til: Frafjord Vekst A/S, Frafjord, 4335 DIRDAL

**Utsleppsløyvet gjeld: Utslepp av avløpsvatn frå utleigehytter med tilhøyrande
senterbygg på Øyren, Frafjord.**

Utsleppet omfattar ialt 134 personekvivalentar.

TEKNISK ETAT		
DATE: 16/10-95	J.NR.:	ARKIV KODE
SAKSBEH.: JE	804	542,2

1. TILVISINGAR/HEIMEL FOR LØYVE

Ein viser til søknad frå Frafjord Vekst A/S dagsett 02.12.94, samt supplerings søknaden dagsett 16.03.95.

I medhald av Lov om vern mot forureiningar og om avfall (forureiningslova) av 13. mars 1981, nr. 6, med endringar seinast av 11. juni 1993 nr. 107, §§ 11 og 16, gjev fylkesmannen i Rogaland med dette Frafjord Vekst A/S løyve til utslepp av avløpsvatn frå Øyren i Frafjord til Frafjorden.

Løyvet vert gjeve under den føresetnad at dei vilkår som fylgjer av dette brevet, og som vedlegg til dette brevet, vert oppfylt.

2. SAMANDRAG

Løyvet omfattar utslepp på inntil 134 pe frå 20 utleigehytter og sentrumsbygg. Avløpet skal før utslepp reinsast i trekamra slamavskiljar.

Avløpet skal leiast ut på omlag 15 m. djup og omlag 60 m. frå land.

3. HOVEDKRAV/TIDSFRISTAR

Spesielle vilkår:

- Felles slamavskiljar, utsleppsledning og utsleppsarrangement skal stå ferdig før hytter og senterbygg vert teke i bruk.
- Den felles slamavskiljaren skal dimensjonast for 134 personekvivalentar i følge SFT sin TA-515, "Retningslinjer for større slamavskillerer". Slamavskiljaren er å rekne i klasse B og skal ha ei teoretisk opphaldstid på 9 timar.
- Slamavskiljaren skal tømmast for slam ein gong pr. år. Slamavskiljarens skal elles tømmast så ofte det er trong for det, og under omsyn til at slamnivået ikkje skal vere høgare enn 10 cm. under 1. og 2. kammer.
- Utløpsledningen skal leggjast slik at han til ein kvar tid er fullt neddykka. Produsent av betonglodd skal vere underlagd kontroll og godkjenning av Kontrollrådet for betongprodukt.
- Utsleppsledningen skal leiast ut på minimum 15 m djup i Frafjorden, UTM-koordinat 32 V 342900 6526400.
- Slam frå reinseinnretningar skal handterast på godkjent måte.

Detaljerte krav til ledningsnettene går fram av vedlegg 1 "Krav til transportsystemet for avløpsvatn"

Generelle vilkår:

- Den som har fått utsleppsløyve er ansvarleg for at verksemda/ anlegget vert vedlikehalde og dreve slik at utsleppet til ei kvar tid er i samsvar med krava i utsleppsløyvet. Utsleppa skal reduserast til eit minimum.
- Inspeksjon og varsling:
Den som har fått utsleppsløyve pliktar å la representantar for forureiningsstyresmaktene (fylkesmannen) eller dei etatar og institusjonar som fylkesmannen gjev fullmakt, inspisere anlegget til eikvar tid, jfr. forureiningslova, § 50. Unormale tilstandar ved anlegget, havari og driftstans som fører til unormalt store utslepp, skal snarast meldast til fylkesmannen og helsestyresmaktene.

Ved akutt forureining skal næraste politi snarast bli varsla, jfr. forureiningslova, §§ 38 og 39.

- Resipientundersøkingar:
Dersom fylkesmannen finn det påkrevd, skal den som har fått utsleppsløyve medverke til og/eller betale overvakingsundersøkingar eller andre liknande tiltak, jfr. forureiningslova, § 51.
- Avvik frå krava:
Alle avvik frå krava skal godkjennast av fylkesmannen.
- Vedlikehald og normalt forekomande reparasjonar skal kunne utførast utan at krava i utsleppsløyvet vert overskredne. Større reparasjonar eller tilhøve som fører til utslepp av råkloakk skal godkjennast av fylkesmannen.

4. GRUNNGJEVING FOR LØYVET

Søknaden har vore kunngjort og har lege ute til offentleg gjennomsyn i samsvar med "Forskrifter om saksbehandling etter forurensningsloven" av 01.10.83.

Det er ikkje kome inn merknader i samband med at søknaden har vore førehandsvarsla.

Rogalandforskning har gjennomført ei undersøking i 1992 av Høgsfjorden (RF-91/94). Etter ei totalvurdering vart resipientforholda i Høgsfjorden klassifisert som generelt gode. Den næraste prøvestasjonen til det prosjekterte utsleppet var i innløpet til Frafjorden. Ein må anta at tilhøva ved utsleppstaden ikkje er særleg ulike tilhøva på prøvestasjonen.

For lokalisering av sjølve utsleppet har Interkonsult A/S gjort berekningar som konkluderer med at eit utslepp på 15 m djup ikkje vil føre til gjennomslag av avløpsvatn til overflata.

På bakgrunn av det som er nemt ovanfor reknar Fylkesmannen ikkje med at utsleppet vil føra til forringing av resipienten.

I førehandsvarslet vart Gjesdal kommune og Frafjord Vekst A/S bedne om å vurdere om Gjesdal kommune skulle eige og drive anlegget. Gjesdal kommune har sagt ifrå at dei ikkje ynskjer dette og løyvet er difor gitt til Frafjord Vekst A/S.

5. ANSVAR/GEBYR

Brot på vilkåra i løyvet er straffbart etter forureiningslova, kap. 10.

Løyve til utslepp fritenk ikkje for vederlag etter allmenne vederlagsreglar.

Dette løyvet fritenk ikkje søkaren for innhenting av løyve for andre sider av verksemda som til dømes indre miljø, brann- og eksplosjonsvern etc.

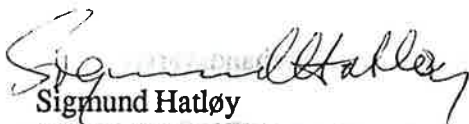
Etter forureiningslova, § 18, kan fylkesmannen oppheve eller endre pålegga som er gitt i samband med løyvet, eller gje nye pålegg. Fylkesmannen kan og, om naudsynt, trekke løyvet attende dersom vilkåra gitt i § 18 tilseier det.

Dersom det oppstår forseinkingar som fører til at tidsfristane vert overskridne, skal det utan opphald meldast om dette til fylkesmannen.

Anleggseigaren må rekne med at pålegg om forureiningsgebyr vil bli knytt til ei forlenging av tidsfristar, jfr. forureiningslova, kap. 9, § 73.

6. HØVE TIL KLAGE/KLAGEFRIST

Dette utsleppsløyvet kan, etter forureiningslova sin § 85, klagast til Statens forureiningstilsyn innan 3 veker frå meldinga er motteken. Dersom løyvet vert påklaga, tek det ikkje til å gjelde (for dei punkt som klagen gjeld) før saka er endeleg avgjort. Fylkesmannen eller Statens forureiningstilsyn kan gjere unntak frå dette. Grunngeven klage skal sendast via fylkesmannen.


Sigmund Hatløy
fylkesmiljøvernssjef


Morten Nicholls
seksjonsleiar

Saksbehandlar: Torbjørn Sterri, tlf. 51.56.89.39.

Vedlegg 1: Krav til transportsystemet for avløpsvatn.

Kopi m/ vedlegg: Gjesdal kommune

KOPI

KRAV TIL TRANSPORTSYSTEMET

FOR AVLØPSVATN

VEDLEGG 1 TIL UTSLEPPSLØYVE

DATERT: 23.05.95

Anleggseigar: Frafjord Vekst A/S, Frafjord.

Fylke: Rogaland.

INNHALDSLISTE

	<u>Side</u>
1. GENERELLE KRAV	3
1.1 Utforming av transportsystemet m.m.	3
2. KRAV TIL ELEMENT I TRANSPORTSYSTEMET	3
2.1 Ledningar og kummer	3
2.1.1 Generelle krav	3
2.1.2 Spesielle krav	4
3. KRAV TIL UTFØRING OG KONTROLL	4
4. KRAV TIL DRIFT OG VEDLIKEHALD	6
4.1 Generelle krav	6
4.2 Tilleggskrav til ledningar og kummar	6
5. ÅRSRAPPORT	7
6. AVVIK FRÅ KRAVA	7

1. GENERELLE KRAV

1.1 Utforming av transportsystemet m.m.

Transportsystemet skal utformast slik at transport av spill- og over-vatn kan skje på ein hygienisk betryggande måte, og slik at krava i utsleppsløyva ikkje vert overskridne.

Det skal kontrollerast at bekkar ikkje vert tilført forureining frå transportsystemet. Det skal vidare kontrollerast at overvassledningar ikkje fører spillvatn.

Oppstår det feil på transportsystemet som fører til store forureiningssutslepp, skal fylkesmannen varslast. Kva som i denne samanhengen er store, vil i stor grad henge saman med resipienten og kor kjensleg den er.

Drift og vedlikehald skal leggjast opp slik at ei til ein kvar tid har oversyn over transportsystemet sin funksjon og effekt. Ajourført informasjon om forureiningsmessige tilhøve skal når som helst kunne gjevast til miljøvernstyresmaktene.

2. KRAV TIL ELEMENT I TRANSPORTSYSTEMET

2.1 Ledningar inkl. stikkledningar og kummar

2.1.1 Generelle krav

Før eit avløpsanlegg kan planleggjast i detalj, skal ein ha vurdert faren for om det kan oppstå uheldige setningar, eller om grunnen er aggressiv overfor det materiale som skal nyttast i anlegget. Har ein ikkje god nok kjennskap til området frå tidlegare, må nødvendige grunnundersøkingar gjerast.

Ledningar og kummar skal oppfylle tetthetskrava i punkta 7.05 og 7.06 i SFT sin publikasjon TA 570, "Veiledning ved bygging av ledningsanlegg for avløpsvann". Krava til tettleik gjeld også for stikkledningar og påkoblingar. Tilkoblingar og fråkoplingar skal utførast i tråd med punkt 8.08.05 i TA 523, "Retningslinjer for prosjektering, utførelse og kontroll av ledningsanlegg for avløpsvann".

Det skal så langt råd er nyttast standardisert ledningsmateriell. Standardiserte rørtypar er omtalte i TA 550, punkt 4.01. Ikkje standardisert materiale kan nyttast om det oppfyller krava til tettleik, styrke og bestandighet.

Produksjonen av betongrør, kumringar etc. skal vere godkjend av Kontrollrådet for betongprodukter.

Arbeidsleiarar som har ansvar på plassen for utføring av ledningsanlegg, skal ha gjennomgått anleggsdelen av ADK-opplæringa eller ha tilsvarande kompetanse.

Dimensjonerande vassføring

Tilrenninga av spillvatn vert utrekna etter formel (2.2) i SFT sin publikasjon TA 550, "Veiledning ved dimensjonering av avløpsledninger". Spesifikk spillvassmengde skal ikkje settast lavare enn 200 l/p.d. dersom det ikkje ved målingar er påvist at spillvassmengda er mindre. I staden for å nytte omrekningsfaktorar for hydraulisk tilrenning frå institusjonar m.m. frå tabell 1.2 i TA 550, nyttar ein faktorar frå tilsvarande tabell (tabell 2) i TA 525, "Retningslinjer for dimensjonering av avløpsrenseanlegg".

Tilrenninga av infiltrasjonsvatn til eit eksisterande transportsystem vert bestemt ved måling i tørrver. Før målingane vert gjort skal det ikkje ha vore nedbør eller snøsmelting i minimum 1 og maksimum 7 døgn. Punkt 2.2.4.2 i TA 525 gjev rettleiande verdier for overslagsberekningar.

Tilrenninga av overvatn til fellesledningar skal reknast etter i TA 550. Ved dimensjonerande regnskyll skal det ikkje vere oppstuvning i transportsystemet. Tidsrommet mellom to påfølgande dimensjonerande regnskyll skal ikkje vere kortare enn 5 år. Kan oppstuvning føre til overflauming av kjellarar, må det vurderast om dimensjonerande tilløp bør settast høgare.

Dimensjonering av rørtverrsnitt

Dimensjonering skal utførast i tråd med kapittel 2 i TA 550. Det skal vidare kontrollerast at ledningar er sjølvrensande. Dette skal utførast i tråd med NTNF sin brukar-rapport "Sjølvrensing og spyling av avløpsledninger".

2.1.2 Spesielle krav

Hovedledning for avløpsvatn skal ikkje ha mindre innvendig diameter enn 125 mm. Dette kravet kan fråvikast dersom det kan dokumenterast at avløpsvatnet ikkje inneheld delemne som kan medføre tilstoppingar.

3. KRAV TIL KONTROLL AV UTFØRING

Kontrollen skal sikre at arbeidet vert utført etter gjeldande føresegner og teikningar, samt at krav til kvalitet og funksjon vert oppfylte. Vidare skal det kontrollerast om tilhøva på staden er som forutsett i spesifikasjonane. Dette gjeld spesielt avvik frå beskrivelsen når det gjeld grunnforhold og plassering m.m. av eksisterande anlegg.

Den som utfører kontroll skal ha erfaring frå kontrollarbeid og nødvendig fagleg kunnskap om dei arbeida som kontrollen gjeld. Kontrollørar for ledningsanlegg skal ha gått gjennom anleggsdelen av ADK-opplæringa eller ha tilsvarande kompetanse.

For betongarbeid gjeld krava i NS 3420, kapittel L5. Kontrollen skal minst tilfredsstille krava til kontrollklasse Normal kontroll.

Når det gjeld kontroll av prefabrikerte element og utstyr som pumper, motorar, instrument, VVS-utstyr osv., skal kontrolløren ha nødvendig kompetanse for å kunne kontrollere om materialvalg, korrosjonsvernet, ytelsar og andre funksjons- og kvalitetsforhald er i samsvar med krava.

Retningslinjer for kontroll i samband med ledningsanlegg er gjevne i SFT sin publisasjonar TA 523: "Retningslinjer for prosjektering, utførelse og kontroll av ledningsanlegg for avløpsvann" og TA 570: "Veiledning ved bygging av ledningsanlegg for avløpsvann". Kontrollomfanget skal minst vere i tråd med tabell C03-02 i TA 523. Kontrollen er delt inn i desse hovdepunkta:

- Formelle tilhøve
- Trasear og høgder
- Materiale
- Grøfter
- Rørlegging
- Attfylling
- Komprimering
- Kummar
- Tettheit og deformasjonar
- Ymse tilhøve

TA 523 og TA 570 skriv om to opplegg for kontroll: tradisjonell kontroll og utvida eigenkontroll. Ved tradisjonell kontroll ser byggherren sjølv til alt kontrollarbeid. Utvida eigenkontroll inneber at den utførande står for det meste av kontrollen. Byggherren sin kontroll avgrensar seg til kontroll av formelle tilhøve, gjennomgang av den utførande sine kontrollskjemaer og ein viss stikkprøvekontroll. Før arbeida vert sette i gong skal kontrollform vere bestemt og meddelt partane.

Ved utløp av garantitida skal det finne stad etterkontroll av ledningsanlegg. Kontrollen skal omfatte:

- Tettleikskontroll av ledningar og kummar der dette er mogeleg.
- TV-kontroll og eventuelt profilmålingar av ledningar for påvising av eventuelle setningar eller andre feil.
- Deformasjonskontroll av fleksible ledningar.

Resultata frå kontrollarbeida skal rapporterast. Dette kan skje enten ved at resultata vert ført inn i ei dagbok eller ved bruk av rapportskjema. TA 523 og TA 570 har døme på kontrollskjema.

Kontrollrapportar skal vere tilgjengelege for fylkesmannen.

4. **KRAV TIL DRIFT OG VEDLIKEHALD**

Det er i det etterfølgende vist til ulike vedlegg. Der anna ikkje er nemnd, gjeld dette vedlegg til SFT sine "Krav til transport-systemet for avløpsvann", TA 658.

4.1 **Generelle krav**

Drift og vedlikehald skal planleggast og gjennomførast slik at transportsystemet til ei kvar tid oppfyller dei funksjonar og øvrige mål som er sett opp for anlegget. Dette inneber at akutte problem må kunne løysast raskt. Feil som fører til utslepp av råkloakk skal vere retta seinast 24 timar etter at feilen vart oppdaga eller varsla. For pumpestasjonar i serie, skal det utarbeidast plan for kva overløp som skal tre i funksjon om ein av stasjonane vert sett ut av drift. Ein skal gjennom forebyggjande tiltak søke å hindre at problem oppstår. For å unngå at transportsystemet får dårligare kvalitet, må det planleggast og gjennomførast nødvendige fornyingstiltak.

For å vere i stand til å oppfylle måla, må ein ha god kjennskap til transportsystemet. Utan det er det ikkje mogeleg å drive forebyggjande arbeid eller i tide å foreta fornyingar.

Dersom det ikkje ligg føre ledningskart, må dette utarbeidast, jfr. punkt. 1. Andre fysiske data som geotekniske tilhøve, fall på ledningar, byggeår, materiale, dimensjonar og kapasitetar, data om tilstand på anlegget og andre data frå drift og vedlikehald, registrerast ved hjelp av EDB eller manuelt. Registeret skal haldast ajour.

Innsamling, lagring og bruk av data om ledningsanlegg er utførleg omtala i brukar-rapport frå Program for VAR-teknikk: "Planlegging av drift, vedlikehold og fornyelse av ledningsnett for vann og avløp". SFT-rapport nr. 42: "Drift av transportsystemer for avløpsvann" kan også vere til nytte ved planlegging av drift og vedlikehald.

Ein skal sjå til at nødvendig utstyr og instrument vert skaffa slik at drift og vedlikehald kan utførast på ein god måte.

4.2 **Tilleggskrav for ledningar og kummar**

I tillegg til krava i punkt 4.1 gjeld følgjande:

- Det skal utarbeidast eigne rutiner for tilsyn med kummar som ein ut frå erfaring veit kan tilstoppast. I samband med tilsynet fortek ein nødvendig opprensing.
- Sandfang skal tømast minst ein gang pr. år.
- Ikkje sjølvrensande ledningar skal spylast etter fastlagde rutiner

- Driftsforstyrningar skal registrerast på eige skjema. Vedlegg 4.2 i TA-568 er eit døme på eit slikt skjema.

5. ÅRSRAPPORT

Innan 1. mars kvart år skal det sendast inn årsrapport til fylkesmannen frå siste driftsår. Rapporten skal innehalde opplysningar om behandlingsanlegg og transportsystem for avlaupsvatn. Mellom anna skal den ta opp følgjande tema:

- Oversikt over driftsproblem.
- Reparasjonar og vedlikehald, inklusiv effekten av tiltaka.
- Overløpsdrift på anlegget (mengde eller timar) og årsak.
- Oversikt over planlagde og utførte nyanlegg, vist på kart.

Årsrapporten skal vere kortfatta.

6. AVVIK FRÅ KRAVA

Krava til transportsystemet kan ikkje avvikast med mindre det kan dokumenterast at avvika ikkje fører til risiko for auke av utsleppa. Alle avvik frå krava skal godkjennast av fylkesmannen.

