



aktiv.

Rishagen 9, 4355 KVERNALAND

**Velholdt og flott enebolig i
attraktivt og barnevennlig område
Romslig garasje - Solrikt og pent
opparbeidet tomt**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Andreas Rage

Mobil 934 94 115

E-post andreas.rage@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 690 000,-
Omkostn.: Kr 143 640,-
Total ink omk.: Kr 5 833 640,-
Selger: Einar-Martin Elde
Tordis Lise Elde

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 144/178 kvm
Tomtstr.: 516.5 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 647
Oppdragsnr.: 1403260009

Flott, velholdt enebolig i attraktivt og barnevennlig område på Kvernaland

Aktiv Eiendomsmegling v/Andreas Rage har gleden av å kunne presentere Rishagen 9 for salg.

Eiendommen har flere kvaliteter som blant annet:

- Vedlikeholdt enebolig med flotte kvaliteter
- Solrikt og flott opparbeidet uteområde
- Attraktiv beliggenhet i et veletablert og populært boligområde
- Praktisk familiebolig med en god planløsning
- Romslig kjøkken med god skap- og benkeplass
- 2 bad og separat vaskerom
- 3 soverom (alle plassert i 2.etg.)
- Vedovn
- Gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg og flotte turområder
- Garasje 34 m²

Innhold:

1. etg: Entre/gang, bad, stue/spisestue, kjøkken og vaskerom/bi-inngang
2. etg: Stue, 3 soverom, bod og bad



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	53
Energiattest	98
Nabolagsprofil	113
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 144 kvm

BRA - e: 34 kvm

BRA totalt: 178 kvm

TBA: 32 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 kvm Entré/gang, bad, vaskerom, kjøkken og stue/spisestue

Loft

BRA-i: 63 kvm Stue, 3 soverom, bad og bod

TBA fordelt på etasje

32 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

BRA-e: 34 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lofteetasjen hadde stedvis begrenset tilgjengelighet og uregelmessig utforming, noe som gjorde nøyaktig oppmåling krevende.

Arealangivelsen er derfor beheftet med større usikkerhet enn øvrige etasjer.

Plantegning viser 66 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

516.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Flott opparbeidet eiendom beliggende i skrånet terreng. Innkjørsel og gårdsrom er singlet med god oppstillingsplass til flere biler. Hagen er pent opparbeidet og beplantet med blomster, busker og trær i tillegg til gressmatte tilpasset eiendommen. Terrasse og uteplass med grillområde for hyggelig samlingspunkt og det gode dagligliv.

Beliggenhet

Boligen ligger flott til i et svært attraktivt og barnevennlig område på Kvernaland. Her kan både voksne og barn ta del i et flott bomiljø med flere barnefamilier i området rundt og fine friområder like utenfor døren. Området er kjent for sin rolige atmosfære og nærhet til naturen, noe som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Kvernaland er et populært sted for familier som ønsker å bo i et område med god tilgang til både natur og byliv.

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

For den aktive familie er det et bredt utvalg av gode sport- og fritidstilbud i gangavstand til idrettsanleggene på både Frøyland og Kvernaland med blant annet fotball, håndball, innebandy, samt mulighet for BMX-sykling.

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

Kvernaland sentrum kan blant annet by på dagligvarehandel hos Kiwi og Coop Extra, apotek, frisør og legesenter, m.m. Den flotte Frøyland og Orstad kyrkje ligger heller ikke langt ifra eiendommen. Her er det et aktivt arbeid for både barn, ungdom og voksne, samt et rikt konserttilbud. Ønsker man å benytte de store servicetilbud og kjøpesentre som både Bryne, Klepp eller Sandnes kan tilby, er alt dette tilgjengelig innen ca. 15 minutters biltur.

Gode skole- og barnehagetilbud kan nås enkelt med gangavstand fra eiendommen med blant annet Kvernaland barnehage, Ådalen barnehage, Frøyland barnehage, Frøyland skule og Frøyland ungdomskule.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:

Eneboligen er oppført i 1997.

Bygningen er oppført med ringmur i stedsstøpt betong med isolert gulv på grunn bestående av plastfolie, isolasjon og sponplater.

Grunnmuren er en ringmur i stedsstøpt betong. Stag i ringmur er ikke innpusset.

Dreneringen er fra byggeåret. Terrenget omkring boligen har stedvis fall inn mot bygningskroppen.

Ytterveggene er i lett bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler som ble malt i 2018.

Taket er en saltakkonstruksjon i tre, tekket med betongtakstein. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har takrenner og nedløp i plast.

Etasjeskilleren er et trebjelkelag mellom etasjene, med isolert gulv på grunn bestående av plastfolie, isolasjon og sponplater.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt terrassedør i tre med 2/3-lags isolerglass.

Det er etablert en markterrasse i trevirke og en flislagt platting ved entréen.

Garasjen er oppført med ringmur/plate i stedsstøpt betong. Ytterveggene er i lett bindingsverk kledd med liggende trepaneler. Taket er et saltak i tre, tekket med betongtakstein, med takrenner og nedløp av plast. Garasjeporten er av stål/aluminium med portåpner.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Sprekke i bly i overgang tak/vegg, ingen registrert følgeskader.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det mangler drens-/luftespalte over vannbord, noe som kan gi økt fuktpåvirkning på kledning og underliggende konstruksjon.

Det er stedvis ujevn avslutning musetetting Dette kan gi fare for smådyrinntrenging og bør utbedres.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, noe som kan føre til kondensering. Det ble på befaringdagen registrert frostdannelser på deler av sutaket på loft, men det ble ikke registrert følgeskader. Luftingen av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risiko for fuktskader som følge av kondensering på loft samt isdannelse på taket.

Kryploft

Loftsluke er ikke isolert.

Manglende vindtetting av isolasjonen på loft reduserer isolasjonsevnen.

Luftepalter er stedvis klemt på kryploft, noe som hindrer tilfredsstillende ventilering av konstruksjonen.

Det er registrert mangelfull isolering rundt rørøpstikk ved ventilasjonsaggregat, noe som kan føre til varmetap og risiko for kondensering.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeåret. Det er stedvis registrert slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning i overflater. Det er også noe irr på beslag, og smøring må påregnes som normalt vedlikehold.

Eier opplyser at det er registrert vanninnsig fra ett vindu i stue loft og ett vindu i stu 1.etasje. Det ble stedvis registrert ujevnheter i malte foringer, med det ble ikke registrert fukt ved vilkårlig overflatemåling eller stikkmåling i treverket på befaringdagen.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det er registrert tørkesprekker samt normal vær- og bruksslitasje på terrassebord og rekkverk. Det foreligger noe vedlikeholdsbehov, men ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige. Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk. Det er også registrert retningsavvik i rekkverk, men dette vurderes ikke å medføre behov for umiddelbare tiltak.

Det er registrert hulrom/born og stedvis noe ujevn montering av flislagt platting ved entré.

- Utvendig - Skorstein over tak

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at det tidvis registreres sotlukt. Forholdet kan ha sammenheng med redusert trekk/oppdrift i pipen. Årsak er ikke nærmere undersøkt.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje på innvendige overflater. Det er stedvis observert spenninger i toppdekker, noe som vurderes som påregnelig ved etasjeskillere i trebjelkelag og konstruksjoner med betonggulv, tilfarergulv eller flytende undergulv.

Stedvis synlig plateskjøt undergulv.

Det er også registrert sprekke i veggplate over dør i 2. etasje, som vurderes å kunne ha sammenheng med normale bevegelser og spenninger i bygningskonstruksjonen.

- Våtrom - Loft > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - Loft > Bad - Overflater Gulv

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

Oppbrett av belegget i dørterskel er mindre enn anbefalt. Funksjon ivaretatt med tilstrekkelig fall på gulv til sluk, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Stedvis avskalling i malt belegget på gulv, riss i sveiset fuge på gulv. Fare for lekkasje. Anbefales utbedret.

Riss i fuge i overgang gulv/flis ved badekar, trolig som følge av utløst spenning.

- Våtrom - Loft > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Belegg er ikke synlig under klemring, og mansjetten er ikke tilstrekkelig dekket med membran.

Utførelsen avviker fra anbefalt løsning og kan gi redusert tetthet og økt risiko for lekkasje rundt sluk.

- Våtrom - Loft > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater Gulv

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

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisjen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 25 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.

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

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

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

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring/sillikonerer må vurderes.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i

innløpsventilen.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

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

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 25 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Det er ikke registrert fordelerskap for vann.

Vurdering av avvik:

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Stag i ringmur er ikke innpusset.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Terrengtet omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Ingen registrerte følgeskader. Konstruksjons oppbygging er lagt til grunn ift. satt tilstands grad.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom, og skred.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Ytterdører fra byggeåret. Det er stedvis registrert slitasje, avskaling, med begynnende nedbrytning/råte i overflate terrasse dør. Det er også noe irr på beslag og hengsler, og smøring må påregnes som normalt vedlikehold.

Opplysning gitt av eier: "terrassedør, nedre del ble fuget og overmalt pga begynnende råte."

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1997.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Forsikringssak og utbedret 1999 av fagfolk i 1999. Firmanavn: Forus Rør.

Beskrivelse: Vannlekkasje i sluk under badekar i 1999, som førte til at vannet rant gjennom taket til vaskerommet.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Firmanavn: Bryne Rør, 2014. Husker ikke firmanavn, 2014.

Beskrivelse: Montering av baderomsinventar, vasker, speil og dusjkabinetter. Både 1. og 2. etasje. Skiftet gulvbelegg på bad 1. etasje.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: Skiftet pakning på vindu i loftstue i 2025. Tidligere fuget langs utvendig list på vinduene på sørveggen.

Beskrivelse: Vannlekkasje på høgre vindu i loftstue, spesielt i uver i desember 2025. Elles mindre vanninntrenging på vinduer på sørveggen.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: Sprayet maurmiddel, 2023.

Beskrivelse: Kortvarig maur på kjøkken og inngang vaskerom.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: Ny kjøkkenvifte montert av huseier, 2025.

Beskrivelse: Kjøkkenviften sluttet å virke.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Firmanavn: Brødrene Lie, 2021.

Beskrivelse: Montert nytt ventilasjonsaggregat.

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

Ja

Firmanavn: Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskrivelse: Kan periodevis forekomme sotlukt i stuen.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Firmanavn: Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

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

Innhold

Loft:

BRA-i 63 kvm: Stue, 3 soverom, bad og bod

1. Etasje:

BRA-i 81 kvm: Entré/gang, bad, vaskerom, kjøkken og stue/spisestue

TBA 32 kvm: Terasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 34 kvm: Garasje

Standard

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

Tomten er pent opparbeidet i lune omgivelser som er skjermet med hekk for pen avgrensning. Solrikt uteareal tilpasset eiendommen. Trivelig terrasseflater som vil kunne by på et hyggelig samlingspunkt for selskap, grilling og det gode dagligliv. Singlet gårdsrom med oppstillingsplass til bil, samt parkering i garasje.

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

Stuer:

Hovedetasjen byr på en innbydende stue med en meget god planløsning.

Vindusflatene gir gode lysforhold inn i rommet og byr på fint utsyn. Her har man fine møbleringsmuligheter med plass til en romslig spisestue, sofahjørne og adkomst til terrasseflatene og uteområdet som forlenger stuen når været tillater det. Herlig vedovn sørger for god oppvarming på vinterkveldene.

Loftstuen gir en fleksibilitet til boligen om man ønsker å trekke seg litt tilbake. Med barn i hus vil man nyte godt av dette rommet.

Kjøkken:

Flott kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenfrontene ble fornyet i 2017. Praktisk tilleggsdel til kjøkkeninnredning gir mer benkeplass og oppbevaring. På kjøkkenet er det plass til et spisebord som gir rom for en sosial sfære under matlaging eller når frokosten skal nytes. Et stort kjøkken med god plass til hele familien - gjør dette til et kjøkken som kan passe de fleste.

Soverom:

Boligen inneholder 3 soverom hvor alle er plassert i loftsetasjen med plass til forskjellige garderobeløsninger og seng. Soverommene er i tilsvarende størrelse og oppleves som luftige.

Gode oppbevaringsmuligheter i bod/kott i denne etasjen.

Bad og vaskerom:

Boligen har to bad og separat vaskerom.

Bad i loftsetasjen har belegg på gulv og vegger med kombinasjon av fliser og malte strier. Varmekabler i gulv. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, badekar, samt servant med møblement og speil. Servant i innredning og dusjkabinett montert i 2014. Bryne Rør AS. Varmekabler i gulv.

Bad i første etasjen har vegger med våtromstapet/belegg og malte plater, og taket er malt. Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vaskerom er et "must" i en aktiv familie, dette er også boligens bi-inngang. Rommet har belegg på gulv og malte veggflater. Praktisk utslagsvask og vannuttak for vaskemaskin.

Bereder og sentralstøvsuger er plassert her.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Tapet.

Himling: Himlingsplater.

Det er registrert normal bruksslitasje på innvendige overflater, samt stedvis spenninger i toppdekker og synlig plateskjøt i undergulv. Det er også registrert en sprekk i en veggplate over en dør i 2. etasje.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Eier opplyser at det ble lagt inn vannrør til garasje i 1997.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2018 og er plassert på vaskerommet.
- Andre installasjoner: Boligen har sentralstøvsuger.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer (kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin) på kjøkken medfølger i handelen. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Eier opplyser at termostat ble skiftet på bad 2. etasje i 2026.

2025:

- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Skiftet pakning på vindu i loftstue i 2025.

2024:

- Trapp pusset og malt i 2024.

2021:

- Aggregat skiftet i 2021, arbeid utført av Brødrene Lie.

2018:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Kledning opplyst malt i 2018.

2017:

- Kjøkkenfronter fornyet i 2017.

2014:

- Servant i innredning og dusjkabinett montert i 2014.
- Eier opplyser at det ble lagt nytt belegg på gulv i 2014.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Lyse som leverandør av internett og TV.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Forsikringsselskap

Fremtind

Diverse

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk.

Ildsted.

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

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 690 000

Omkostninger kjøper

5 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

142 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

143 640 (Omkostninger totalt)

160 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

163 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 833 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 850 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 853 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 938 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr for 2025 utgjør totalt kr. 14 938,- beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det er montert vannmåler i boligen.

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

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

Avgift for 1.termin 2025 på kr 7 581,-

Avgift for 2.termin 2025 på kr 7 357,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 070 325 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 281 301 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 647 i Time kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

08.03.1995 - Dokumentnr: 1817 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1121 Gnr:28 Bnr:601

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for bolighus datert 03.07.1997.

Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

Før ferdigattest kan gis må følgende gjenstående arbeid utføres:

- Trapp for luke til loft mangler.
- Feieluke er montert nærmere brennbart materiale enn 30 cm.
Dette må utbedres ved tildekking med ubrennbart materiale med forsvarlig brannmotstand, Kl A eller tilsvarende.
- Røkvarsler må monteres i 2 etg.
- Brannslukkingsutstyr må innstalleres.
- Noe innredningsarbeider gjenstår.

Kopi av midlertidig brukstillatelse følger som vedlegg til salgsoppgave.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.07.1997.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, vei, friområde.

Reguleringsplan - Plan 0110.00 Reguleringsplan for hauabakken- Riset, Frøyland, Kverneland. Vedtaksdato: 21.06.1994

Kommuneplan - Time kommune – Trygg og framtidsretta. Periode: 2018 - 2030

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 7 900,- og markedsføringspakke kr 28 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

30.01.2026

Velkommen til Rishagen 9

Presentert av Andreas Rage v/Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Flott opparbeidet eiendom med hage, terrasse og romslig gårds plass.

Foto: Brian Engen





Boligen har to separate innganger – en hovedinngang og en praktisk bi-inngang.



Velkommen inn!



Entre/gang.



Lys og innbydende vinkelstue.



Gode vindusflater som gir rikelig med naturlig lys.



Stuen er romslig og gir god plass til både sofagruppe, hyller, benker og spisebord.

Vedovn som bidrar til lun stemning.







Stuen har direkte utgang til terrasse med enkel adkomst til uteområdet.



Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen.
Et stort og praktisk kjøkken!

Kjøkkenbordet har plass ved vinduet,
hvor en får rikelig med naturlig lys.





Det L-formede kjøkkenet er lyst og romslig..



Her er rikelig med skap og skuffer, god benkeplass.





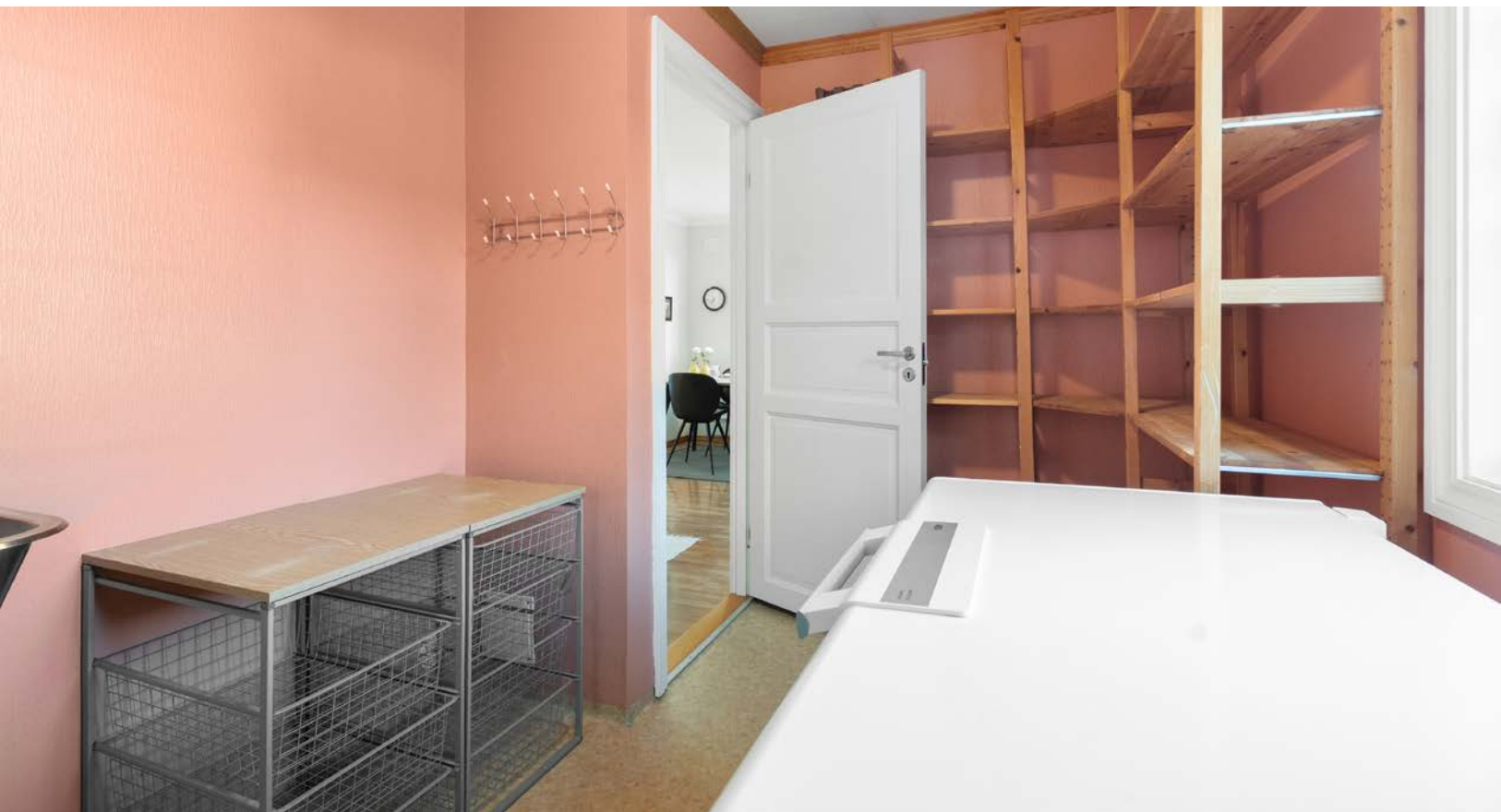
Et stort og praktisk kjøkken!



Fra kjøkkenet er det tilgang til vaskerommet og bi-inngangen.



Bi-inngangen/vaskerommet ligger praktisk til med direkte tilgang til kjøkkenet.



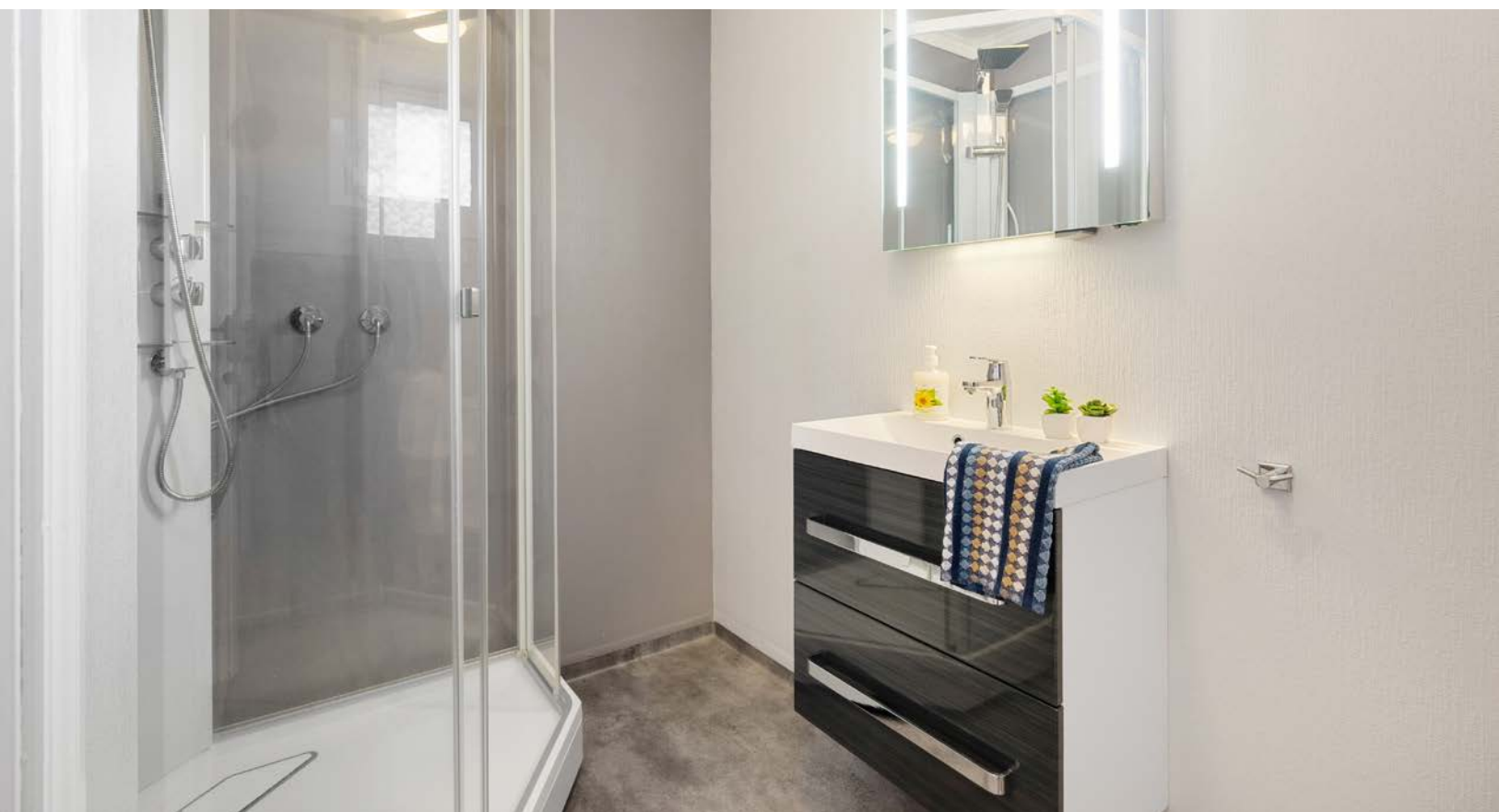
Vaskerommet har god plass til hyller, oppbevaring og praktisk organisering.



Bad/gjestetoalett like ved inngangen.



1. etasje



Badet i 1. etasje har dusjkabinett, vask med skuffeseksjon og toalett.



Trappen leder opp til 2. etasje.



2. etasje inneholder stue, tre soverom, bad og bod.



Stuen fungerer som et naturlig oppholdsrom mellom soverommene.



En loftstue - ekstra oppholdsplass



Hovedsoverom



Hovedsoverommet er lyst med plass til garderobeskap.



Soverom 2



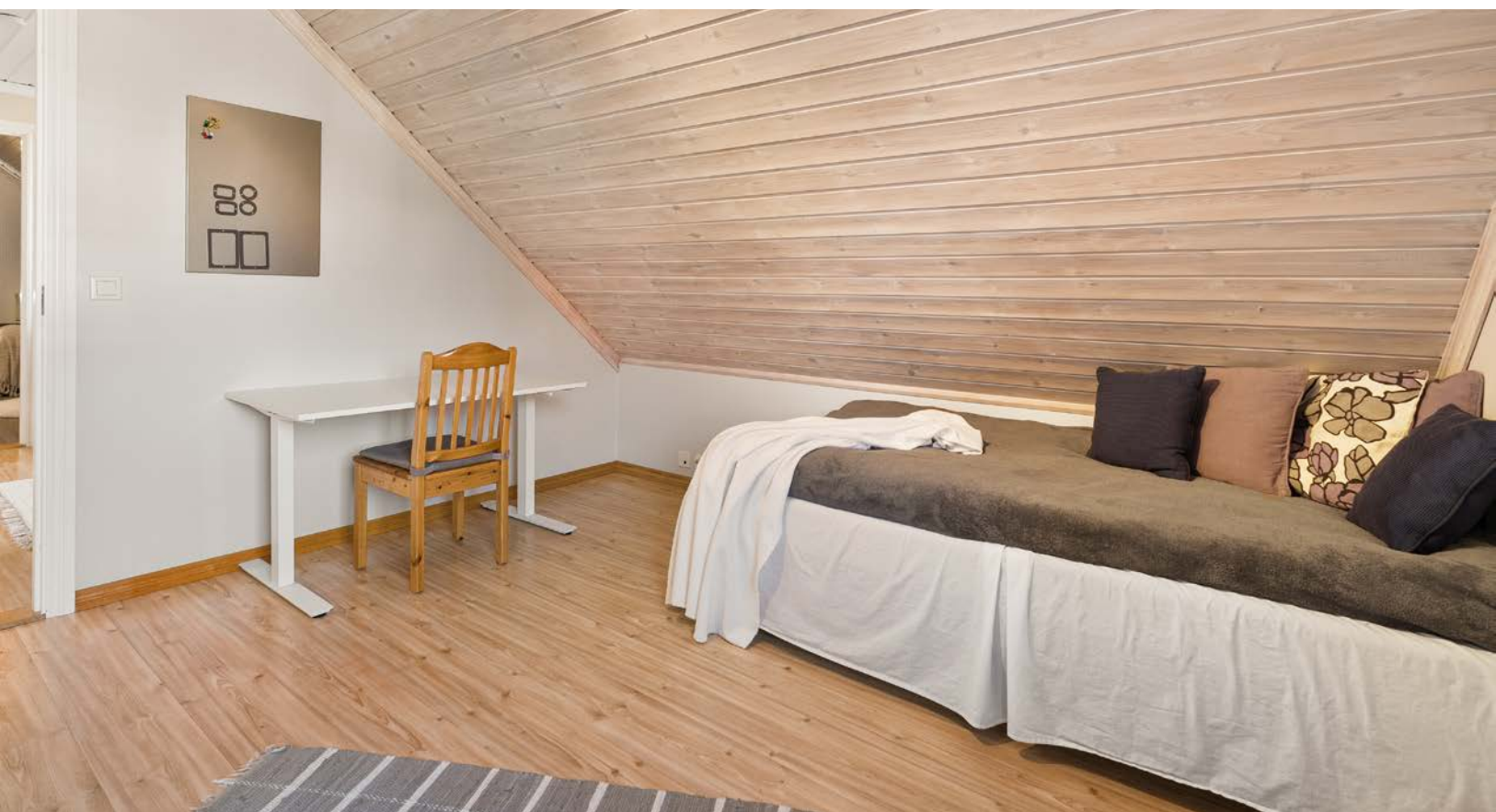
Soverom 2



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 3

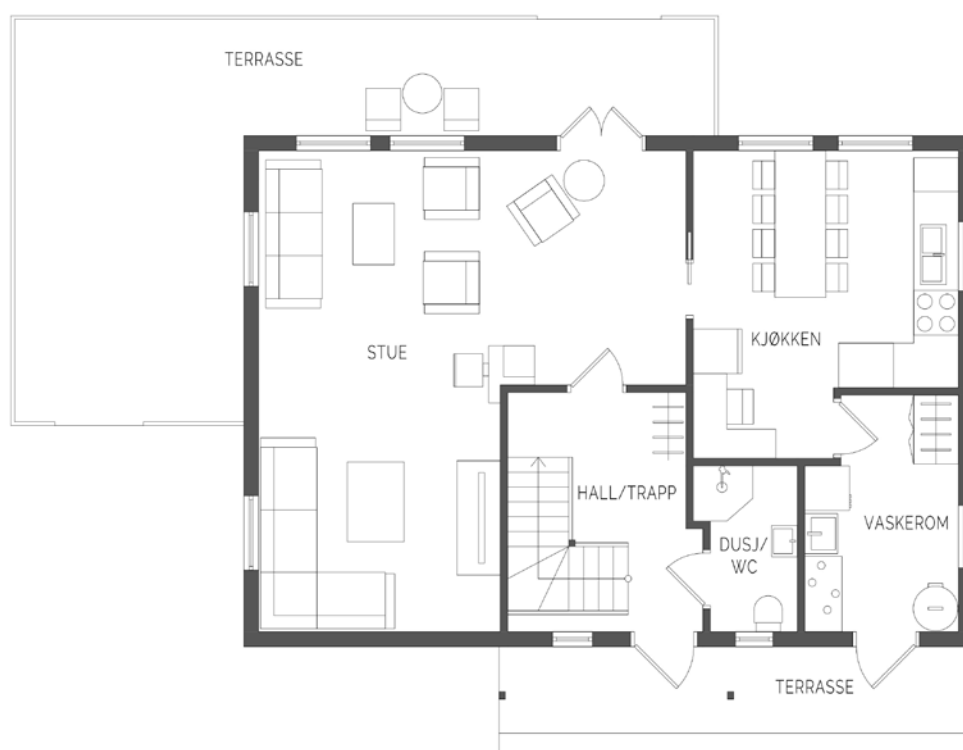




Romslig bad i 2. etasje

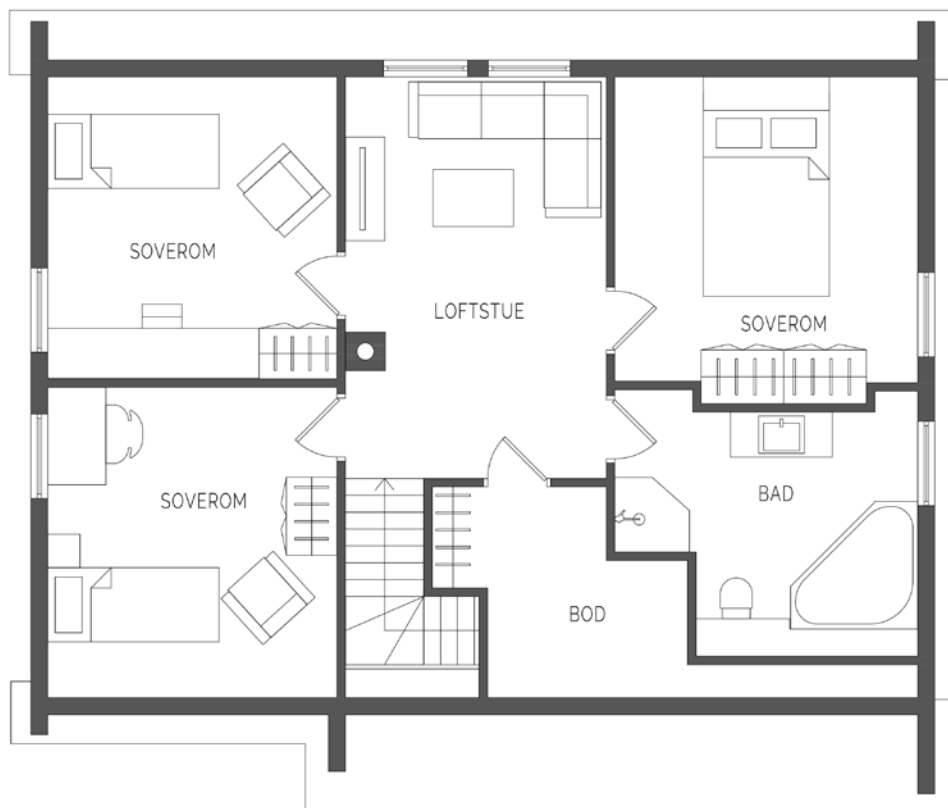


Badet i 2. etasje har både badekar og dusjkabinett, dobbel vask med skuffeseksjon, samt overskap med speildører.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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







Innkjørsel og gårdsrom er singlet med god oppstillingsplass til flere biler.



Flott opparbeidet eiendom.



Boligen ligger flott til i et attraktivt og barnevennlig område på Kvernaland.



Nærområdet byr på naturskjønne omgivelser

Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tordis Lise Elde
Einar-Martin Elde

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 1997
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rishagen 9

4355 Kvernaland

1121-28/647/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Vannlekkasje i sluk under badekar i 1999, som første til at vannet rant gjennom taket til vaskerommet. Forsikringssak og utbedret 1999 av fagfolk i 1999.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Forus Rør

Beskrivelse av arbeidet: se notat ovenfor

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Bryne Rør

Beskrivelse av arbeidet: Montering av baderomsinventar, vasker, speil og dusjkabinetter. Både 1. og 2. etasje.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Husker ikke firmanavn

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet gulvbelegg på bad 1. etasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Vannlekkasje på høyre vindu i loftstue, spesielt i uver i desember 2025. Elles mindre vanninntrenging på vinduer på sørveggen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

se punkt 4.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet pakning på vindu i loftstue i 2025. Tidligere fuget langs utvendig list på vinduene på sørveggen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kortvarig maur på kjøkken og inngang vaskerom

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Sprayet
maurmiddel



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kjøkkenviften sluttet å virke.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Ny kjøkkenvifte montert av huseier.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Brødrene Lie

Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt ventilasjonsaggregat

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

♦ **Ja**

Kan periodevis forekomme sotlukt i stuen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Rishagen 9, 4355 KVERNALAND



TIME kommune



gnr. 28, bnr. 647

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 20.01.2026

Rapportdato: 23.01.2026

Oppdragsnr.: 13152-1149

Referansenummer: DW3582

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

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

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

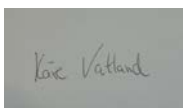
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Rapportansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig m/garasje som ble oppført i 1997.
Bygningen generelt fremstår i god teknisk stand iht. alder.
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid på bygningsdelene samt normal brukslitasje.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Konstruksjon som er oppført med ringmur i stedsøpt betong med isolert gulv på grunn bestående av plastfolie, isolasjon og sponplater.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler. (Kledning opplyst malt i 2018.)

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkings faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.

Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

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

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre. 2/3 lags isolerglass.

Det er etablert en markterrasse i trevirke.

Det er elementpipe med ildsted i stue i 1. etasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet.

Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller av trebjelkelag, med isolert gulv på grunn bestående av plastfolie, isolasjon og sponplater.

Boligen har malt tretrapp.

Trapp pusset og malt i 2024.

Malt profilerte dører fra byggeåret.

Overflater og låskasser i god iht. alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - loft

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og registrerte merknader er det økt risiko for lekkasjer. Våtrom anbefales oppgradert på kortere sikt

Veggene har fliser og malt stier.

Taket har malt panel.

Eier opplyser at det oppstod lekkasje fra sluk i 1999. Dette medført til følgeskade i underliggende himling. Skadeårsak og følgeskade utbedret i regi av forsikringsselskap. For nærmere informasjon konferer med eiere.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Servant i innredning og dusjkabinett montert i 2014.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktqvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Bad - 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at det ble lagt nytt belegg på gulv i 2014. Arbeid opplyst utført av fagfolk.

Veggene har våtromstapet/belegg og malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Vaskerom - 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og registrerte merknader er det økt risiko for lekkasjer. Våtrom anbefales oppgradert på kortere sikt. Malt tapet og takplate.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Bereder, utslagsvask, stoppekran, vannmåler, sentralstøvsuger og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktqvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenfronter fornyet i 2017.

Eier opplyser at det oppstod en mindre lekkasje fra avløpsrør, dette er utbedret. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Opplysning/annet

-Eier opplyser at det ble lagt inn vannrør til garasje i 1997. Ikke nærmere vurder i rapport.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

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.

Det er gjennomført en el-kontroll datert 17.11.2017, uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Konferer med eier for gjennomgang av dokumentasjon.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på byggegrunnens beskaffenhet.

Byggegrunn antas å være stabile masser, men dette er ikke kontrollert.

Dreneringen er fra 1997.

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

Konstruksjon som er oppført med ringmur i stedstøpt betong med isolert gulv på grunn bestående av plastfolie, isolasjon og sponplater.

Terrenget omkring boligen har stedvis fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

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

[Gå til side](#)

Kontrollpunktene under helse, miljø og sikkerhet (HMS) er ment å avdekke åpenbare og synlige forhold som kan innebære risiko for personskade eller redusert sikkerhet, basert på en visuell vurdering på befaringstidspunktet.

Følgende punkter er ikke kontrollert i denne tilstandsrapporten, da de ikke inngår i Forskrift om sikrere bolighandel (2022):

Utvendige trapper

Radon

Forstøtningsmurer

Merknad:

For disse forholdene er det ikke foretatt vurderinger, oppmålinger, funksjonstester eller målinger. Eventuelle vurderinger av disse temaene må utføres som egne undersøkelser av relevant fagkyndig dersom dette anses ønskelig. Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

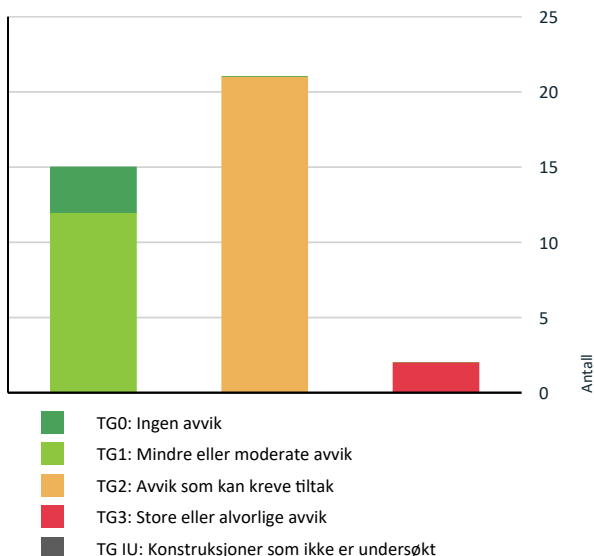
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

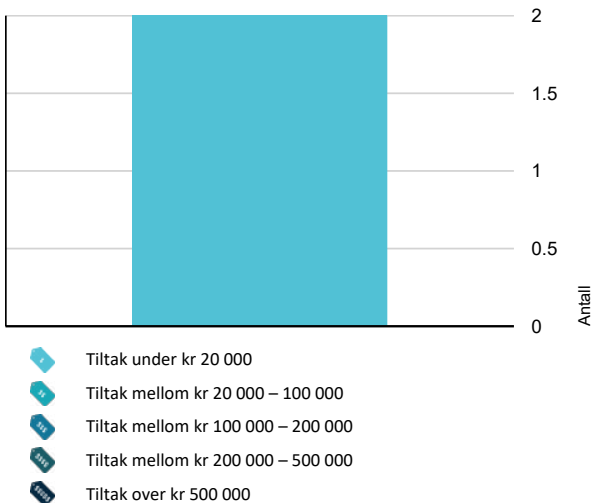
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Interessent bør alltid konferere med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ytterdører fra byggeåret. Det er stedvis registrert slitasje, avskaling, med begynnende nedbrytning/råte i overflate terrasse dør. Det er også noe irr på beslag og hengsler, og smøring må påregnes som normalt vedlikehold.

Opplysning gitt av eier: "terrassedør, nedre del ble fuget og overmalt pga begynnende råte."

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Sprekk i bly i overgang tak/vegg, ingen registrert følgeskader



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det mangler drens-/luftespalte over vannbord, noe som kan gi økt fuktpåvirkning på kledning og underliggende konstruksjon.
Det er stedvis ujevn avslutning musetetting Dette kan gi fare for smådyrinntrenging og bør utbedres.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, noe som kan føre til kondensering. Det ble på befaringssdagen registrert frostdannelser på deler av sutaket på loft, men det ble ikke registrert følgeskader. Luftingen av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risiko for fuktskader som følge av kondensering på loft samt isdannelse på taket.

Kryploft

Loftsluke er ikke isolert.

Manglende vindtetting av isolasjonen på loft reduserer isolasjonseffekten.

Luftepalter er stedvis klemt på kryploft, noe som hindrer tilfredsstillende ventilering av konstruksjonen.
Det er registrert mangelfull isolering rundt røroppstikk ved ventilasjonsaggregat, noe som kan føre til varmetap og risiko for kondensering.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeåret. Det er stedvis registrert slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning i overflater. Det er også noe irr på beslag, og smøring må påregnes som normalt vedlikehold.

Eier opplyser at det er registrert vanninnsig fra ett vindu i stue loft og ett vindu i stu 1.etasje. Det ble stedvis registrert ujevnheter i malte foringer, med det ble ikke registrert fukt ved vilkårlig overflatemåling eller stikkmåling i treverket på befaringssdagen.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert tørkesprekker samt normal vær- og bruksslitasje på terrassebord og rekkverk. Det foreligger noe vedlikeholdsbehov, men ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige. Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk. Det er også registrert retningsavvik i rekkverk, men dette vurderes ikke å medføre behov for umiddelbare tiltak.

Det er registrert hulrom/bom og stedvis noe ujevn montering av flislagt platting ved entré.



Utvendig > Skorstein over tak

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at det tidvis registreres sotlukt. Forholdet kan ha sammenheng med redusert trekk/oppdrift i pipen. Årsak er ikke nærmere undersøkt.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje på innvendige overflater. Det er stedvis observert spenninger i toppdekker, noe som vurderes som påregnelig ved etasjeskillere i trebjelkelag og konstruksjoner med betonggulv, tilfarergulv eller flytende undergulv. Stedvis synlig plateskjøt undergulv.
Det er også registrert sprekk i veggplate over dør i 2. etasje, som vurderes å kunne ha sammenheng med normale bevegelser og spenninger i bygningskonstruksjonen.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.
Det er ikke registrert fordelerskap for vann.

Vurdering av avvik:

Manglende merking av hovedstoppekrane er et mindre avvik fra anbefalt praksis.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist andre avvik:

Stag i ringmur er ikke innpusset.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Terrengnet omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Ingen registrerte følgeskader. Konstruksjons oppbygging er lagt til grunn ift. satt tilstands grad. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom, og skred.

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

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

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

Oppbrett av beleg i dørterskel er mindre en anbefalt. Funksjon ivarettatt med tilstrekkelig fall på gulv til sluk, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Stedvis avskalling i malt belegg på gulv, riss i sveiset fuge på gulv. Fare for lekkasje. Anbefales utbedret. Riss i fuge i overgang gulv/flis ved badekar, trolig som følge av utløst spenning.

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

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er påvist andre avvik:

Belegg er ikke synlig under klemring, og mansjetten er ikke tilstrekkelig dekket med membran.

Utførelsen avviker fra anbefalt løsning og kan gi redusert tetthet og økt risiko for lekkasje rundt sluk.

! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 25 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuksikkerhet.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

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

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

Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 25 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1997

Anvendelse
Helårsbolig

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av taktingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes. Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker. Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i bly i overgang tak/vegg, ingen registrert følgeskader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk i blybeslaget kan medføre økt risiko for vanninntrengning i overgang mellom tak og vegg, med fare for fukt- og følgeskader over tid. Blybeslaget bør repareres eller skiftes ut for å sikre tett overgang mellom tak og vegg og hindre fremtidig



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret.
Det er registrert irr på rennekroker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning opplyst malt i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler drems-/luftespalte over vannbord, noe som kan gi økt fuktpåvirkning på kledning og underliggende konstruksjon. Det er stedvis ujevn avslutning musetetting Dette kan gi fare for smådyrinntrenging og bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etableres drems- og luftespalte over vannbord for å sikre tilstrekkelig lufting og avrenning fra kledning. Dette innebærer justering eller utskifting av vannbord/klosser samt eventuell saging eller åpning av luftespalte i henhold til anbefalte byggdetaljer.

Montere eller forbedres musetetting. Dette kan utføres ved å tette åpninger med godkjente beslag, stål-/aluminiumsnetting eller egnede fugeprodukter for å hindre inntrenging av smådyr.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, noe som kan føre til kondensering. Det ble på befaringdagen registrert frostdannelser på deler av sutaket på loft, men det ble ikke registrert følgeskader. Luftingen av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risiko for fuktskader som følge av kondensering på loft samt isdannelse på taket.

Kryploft

Loftsluke er ikke isolert.

Manglende vindtetting av isolasjonen på loft reduserer isolasjonsevnen.

Luftpalter er stedvis klemt på kryploft, noe som hindrer tilfredsstillende ventilering av konstruksjonen.

Det er registrert mangelfull isolering rundt røroppstikk ved ventilasjonsaggregat, noe som kan føre til varmetap og risiko for kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Manglende ventilering kan medføre kondensering med risiko for fuktskader, muggvekst og isdannelse på tak og i takkonstruksjonen over tid. Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres, for eksempel ved etablering av lufting i takutstikk og/eller møne, for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning.

Kryploft

De registrerte forholdene kan samlet føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og økt risiko for kondensering, fuktpåvirkning og uheldige temperaturforhold i lofts- og takkonstruksjonen over tid.

Isolering og vindtetting bør forbedres, herunder isolering av loftsluke, sikring av korrekt plassering av luftpalter samt etterisolering rundt røroppstikk ved ventilasjonsaggregat, for å sikre tilfredsstillende varmeisolasjon og ventilering.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Skiftet pakning på vindu i loftstue i 2025. Tidligere fuget langs utvendig list på vinduene på sørveggen."

Opplysning gitt av eier:

"Vinduer i 2. etasje, mot sør, har tidligere hatt vanninntrenging. Har fuget vindu og listverk som tiltak."

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeåret. Det er stedvis registrert slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning i overflater. Det er også noe irr på beslag, og smøring må påregnes som normalt vedlikehold.

Eier opplyser at det er registrert vanninnslag fra ett vindu i stue loft og ett vindu i stu 1.etasje. Det ble stedvis registrert ujevnheter i malte foringer, med det ble ikke registrert fukt ved vilkårlig overflatemåling eller stikkmåling i treverket på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanninnslag skyldes trolig kombinasjon av vinduenes alder, innadslående konstruksjon og slitte/tørre tetningslister (pakninger). Eldre innadslående vinduer er mer sårbare for slagregn og vindbelastning, særlig dersom pakninger har mistet elastisitet eller det er redusert tetthet i overgang mellom karm og ramme. Det kan også forekomme redusert funksjon i beslag og låsepunkter som påvirker trykk mot pakningene.

Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier i treverk på befaringsdagen, noe som indikerer at vanninnsiget enten er sporadisk eller av begrenset omfang per i dag.

Kontroll og utskifting av slitte pakninger/tetningslister.

Justering og smøring av beslag for å sikre korrekt lukking og jevnt trykk mot pakninger.

Ved fortsatt lekkasje bør vinduene vurderes rehabilitert eller skiftet ut.



TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre. 2/3 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører fra byggeåret. Det er stedvis registrert slitasje, avskaling, med begynnende nedbrytning/råte i overflate terrasse dør. Det er også noe irr på beslag og hengsler, og smøring må påregnes som normalt vedlikehold.

Opplysning gitt av eier: "terrassedør, nedre del ble fuget og overmalt pga begynnende råte."

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre slitasje og overflatenedbrytning kan medføre redusert tetthet, økt fuktpåvirkning og forkortet gjenværende levetid.

Overflatebehandling samt smøring og justering av beslag og hengsler bør gjennomføres, og utskifting må påregnes ved ytterligere forringelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en markterrasse i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert tørkesprekker samt normal vær- og bruksslitasje på terrassebord og rekkverk. Det foreligger noe vedlikeholdsbehov, men ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige. Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk. Det er også registrert retningsavvik i rekkverk, men dette vurderes ikke å medføre behov for umiddelbare tiltak.

Det er registrert hulrom/bom og stedvis noe ujevn montering av flislagt platting ved entré.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrasse

Jevnlig ettersyn og normalt vedlikehold må påregnes, herunder overflatebehandling av treverk. Forholdene bør følges over tid, særlig for konstruksjoner i og nær terreng, men det vurderes ikke behov for umiddelbare tiltak.

Platting

Hulrom/bom og ujevn montering kan føre til ytterligere løshet, sprekkdannelser og redusert levetid på flislaget.

Flislagt platting bør kontrolleres og utbedres ved behov, herunder sikring av tilstrekkelig heft og jevnt underlag.



TG 2 Skorstein over tak

Tilstandsrapport

Det er elementpipe med ildsted i stue i 1. etasje.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at det tidvis registreres sotlukt. Forholdet kan ha sammenheng med redusert trekk/oppdrift i pipen. Årsak er ikke nærmere undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak som forbedring av trekk, for eksempel ved montering av røyksuger eller elektrisk vifte, kan være aktuelt etter nærmere faglig vurdering.



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje på innvendige overflater. Det er stedvis observert spenninger i toppdekker, noe som vurderes som påregnelig ved etasjeskillere i trebjelkelag og konstruksjoner med betonggulv, tilfarergulv eller flytende undergulv.

Stedvis synlig plateskjøt undergulv.

Det er også registrert sprekke i veggplate over dør i 2. etasje, som vurderes å kunne ha sammenheng med normale bevegelser og spenninger i bygningskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene anses ikke å ha vesentlig bygningsmessig betydning.

Det er ikke foretatt nivellering eller øvrige målinger av planhet eller setninger. Videre undersøkelser anbefales kun dersom det oppstår endringer, økende sprekkdannelser eller funksjonelle avvik over tid.

Tilstandsrapport

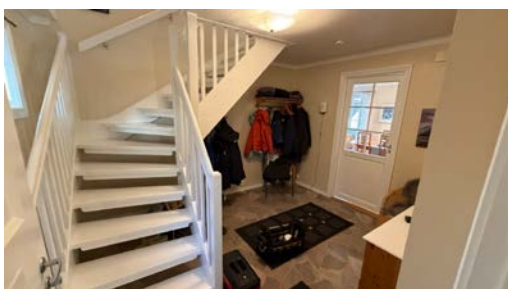


Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert gulv (trykksterk isolasjon) på grunn bestående av plastfolie, isolasjon og sponplater.

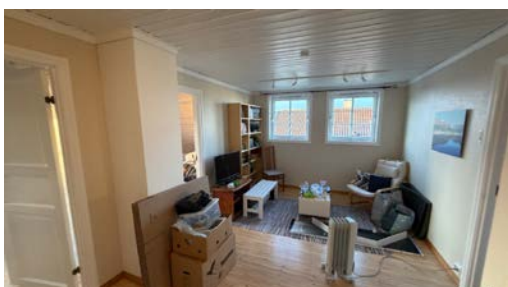
TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.
Trapp pusset og malt i 2024.



TG 1 Innvendige dører

Malt profilerte dører fra byggeåret.
Overflater og låskasser i god iht. alder.



VÅTROM

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og registrerte merknader er det økt risiko for lekkasjer. Våtrom anbefales oppgradert på kortere sikt.



LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt stier.

Taket har malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Eier opplyser at det oppstod lekkasje fra sluk i 1999. Dette medført til følgeskade i underliggende himling. Skadeårsak og følgeskade utbedret i regi av forsikringsselskap. For nærmere informasjon konferer med eiere.

Vurdering av avvik:

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

Oppbrett av belegget i dørterskel er mindre en anbefalt. Funksjon ivaretatt med tilstrekkelig fall på gulv til sluk, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Stedvis avskalling i malt belegg på gulv, riss i sveiset fuge på gulv. Fare for lekkasje. Anbefales utbedret.

Riss i fuge i overgang gulv/flis ved badekar, trolig som følge av utløst spenning.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Belegg er ikke synlig under klemring, og mansjetten er ikke tilstrekkelig dekket med membran. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning og kan gi redusert tetthet og økt risiko for lekkasje rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Forholdet bør utbedres for å sikre tett løsning rundt sluket. På grunn av våtrommets alder (1997) må det påregnes at utbedring kan innebære større inngrep, og oppgradering eller rehabilitering av badet bør vurderes.



LOFT > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Servant i innredning og dusjkabinett montert i 2014. Bryne rør as

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.



LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

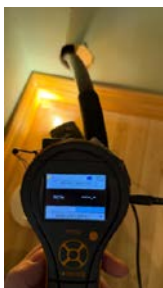
Det er mekanisk avtrekk.



LOFT > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier opplyser at det ble lagt nytt belegg på gulv i 2014. Arbeid opplyst utført av fagfolk. Bryne rør as

Årstall: 2014

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg og malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 25 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuksikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak kan normalt utføres ved å heve oppbrettet membran ved dørterskel slik at minimumshøyde oppnås. Dette forutsetter at øvrig membranoppbygning er tilfredsstillende. Dersom eksisterende løsning ikke muliggjør lokalt tiltak, kan mer omfattende oppbygging av terskel eller delvis omlegging av membran være nødvendig.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

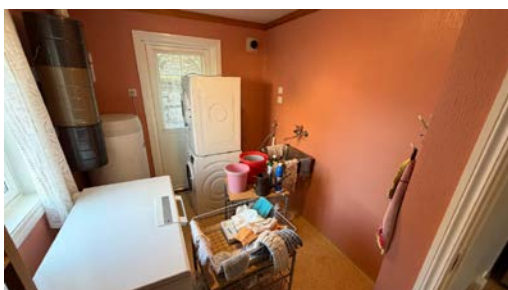
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Med bakgrunn i alder på tettesjikt og registrerte merknader er det økt risiko for lekkasjer. Våtrom anbefales oppgradert på kortere sikt.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tapet og takplate.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 25 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuksikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak kan normalt utføres ved å heve oppbrettet membran ved dørterskel slik at minimumshøyde oppnås. Dette forutsetter at øvrig membranoppbygning er tilfredsstillende. Dersom eksisterende løsning ikke muliggjør lokalt tiltak, kan mer omfattende oppbygging av terskel eller delvis omlegging av membran være nødvendig.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bereder, utslagsvask, stoppekran, vannmåler, sentralstøvsuger og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenfronter fornyet i 2017.

Eier opplyser at det oppstod en mindre lekkasje fra avløpsrør, dette er utbedret. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.
Opplysning/annet

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Vannlekkasje i sluk under badekar i 1999, som første til at vannet rant gjennom taket til vaskerommet.

Forsikringssak og utbedret 1999 av fagfolk i 1999." Forus rør

-Eier opplyser at det ble lagt inn vannrør til garasje i 1997. Ikke nærmere vurder i rapport.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.
Det er ikke registrert fordelerskap for vann.

Vurdering av avvik:

Manglende merking av hovedstoppekrane er et mindre avvik fra anbefalt praksis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

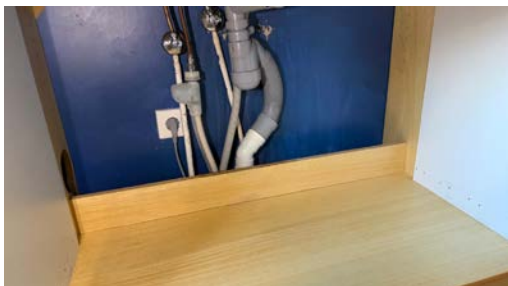
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg
Aggregat skiftet i 2021, arbeid utført av Brødrene Lie.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

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.

Det er gjennomført en el-kontroll datert 17.11.2017, uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Konferer med eier for gjennomgang av dokumentasjon.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1997

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Eier opplyser at termostat ble skiftet på bad 2. etasje i 2026. Arbeid ble utført som vennetjeneste av faglært elektriker, dokumentasjon foreligger

Tilstandsrapport

ikke.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er ikke fremvist dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.

Undertegnede har ikke elektro-utdanning eller utstyr til å vurdere anlegget grundig. Det anbefales derfor en eltakst utført av fagperson. Kontrollen bør utføres etter Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400, som beskriver gjeldende sikkerhetskrav.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ingen dokumentasjon på byggegrunnens beskaffenhet. Byggegrunn antas å være stabile masser, men dette er ikke kontrollert.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1997.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Konstruksjon som er oppført med ringmur i stedstøpt betong med isolert gulv på grunn bestående av plastfolie, isolasjon og sponplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stag i ringmur er ikke innpusset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet har stått over tid uten kjente skader, men bør utbedres som et vedlikeholdstiltak for å sikre ringmurens varighet.



TG 2 Terrengforhold

Terreng et omkring boligen har stedvis fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terreng et omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Ingen registrerte følgeskader. Konstruksjons oppbygging er lagt til grunn ift. satt tilstands grad.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom, og skred.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Kontrollpunktene under helse, miljø og sikkerhet (HMS) er ment å avdekke åpenbare og synlige forhold som kan innebære risiko for personskaade eller redusert sikkerhet, basert på en visuell vurdering på befaringstidspunktet.

Følgende punkter er ikke kontrollert i denne tilstandsrapporten, da de ikke inngår i Forskrift om sikrere bolighandel (2022):

Utvendige trapper
Radon
Forstøtningsmurer

Merknad:

For disse forholdene er det ikke foretatt vurderinger, oppmålinger, funksjonstester eller målinger. Eventuelle vurderinger av disse temaene må utføres som egne undersøkelser av relevant fagkyndig dersom dette anses ønskelig. Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

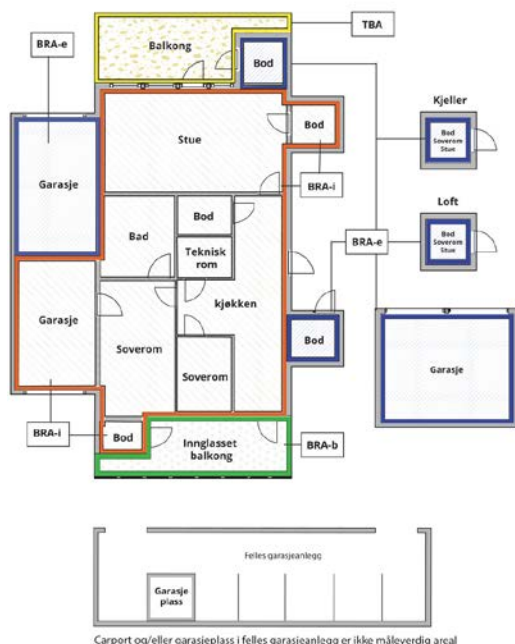
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	63			63	
1. Etasje	81			81	32
SUM	144				32
SUM BRA	144				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue, 3 soverom, bad, bod		
1. Etasje	Entré/gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue/spisestue		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Loftetassen hadde stedvis begrenset tilgjengelighet og uregelmessig utforming, noe som gjorde nøyaktig oppmåling krevende. Arealangivelsen er derfor beheftet med større usikkerhet enn øvrige etasjer. Plantegning viser 66 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Einar-Martin Elde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	28	647		0	516.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rishagen 9

Hjemmelshaver

Elde Einar Martin, Elde Tordis Lise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Rishagen på Kvernaland i Time kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Tinglyste/andre forhold

Opplysning gitt i egenerklæring:
2023

"Kortvarig maur på kjøkken og inngang vaskerom"

Tiltak: Sprayet med maurmiddel, konferer med eier for nærmere opplysninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1997

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Beskrivelse

Konstruksjon:

Bygningen er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.
Saltak (w- takstoler) i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Port av stål/aluminium m/portåpner.

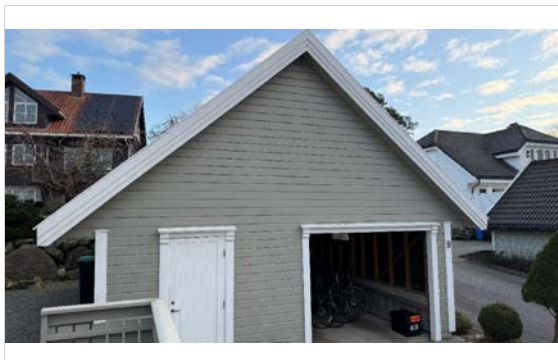
Merknader:

- Liten avstand mellom kledningsbord og ringmur. Vannmerker i nedre del av papp.
- Stag i ringmur er ikke innpusset.
- Nedbrytning og slitt terskel/brytning på ytterdør.
- Ytterdør henger og tar i karm.
- Listverk rundt port står delvis i terreng, med økt fuktbelastning på treverket.
- Ved eventuell innredning av garasje må lufting av tak og kledning utbedres.

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.
Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.
Oppmåling er utført omtrentlig.
Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.
Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	
2	23.01.2026	
3	26.01.2026	
4	26.01.2026	
5	26.01.2026	
6	26.01.2026	
7	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Rishagen 9, 4355 KVERNALAND

 Dato for energimerking
13.01.2026

 Merkenummer
Energiattest-2026-245921

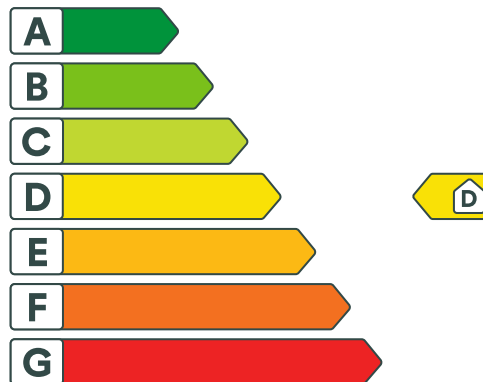
 Byggningskategori
Småhus

 Byggningsnummer
18450704

 Gårdsnummer
28

 Bruksnummer
647

 Seksjonsnummer
—

 Bruksenhetsnummer
H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjøn

Byggeår 1997	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 146 m²	Oppvarmet bruksareal 146 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjøn Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

 Pr. KVM pr. år
191.96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

 Pr. KVM pr. år
176.04 kWh/m²

 Totalt levert pr. år
26688 kWh



Rishagen 9, 4355 KVERNALAND



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: 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 13: 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 utendørs

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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: 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.



FASADE MOT SØR



FASADE MOT SØR

TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
27 NOV. 1993
511 (28/647)

Yeth. Loken. Hærd
Godkjent av Det faste utval for plansaker
Vilkår jfr. sak 4/77 den 14/1-92
Rolf Einar Ree
teknisk sjef

ENEBOLIG FOR TORDIS LISE OG EINAR MARTIN EIDE

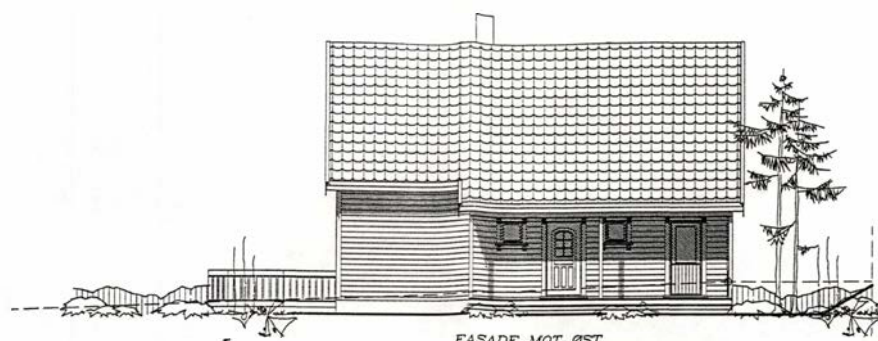
GNR.25 BNR.647 RISHAGEN 9

Block Watne

Prosjektert av:
Forus Arkitektene

TEGN. GODK.	2STVOLD	TEGNINGS NR. 8939
MÅL DATO	1:100 11.11.95	PROSJEKT AM351

TEGningen må ikke brukes helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utarbeidelse av annen tegning uten tillatelse av Block Watne AS sine medvirkende



FASADE MOT ØST

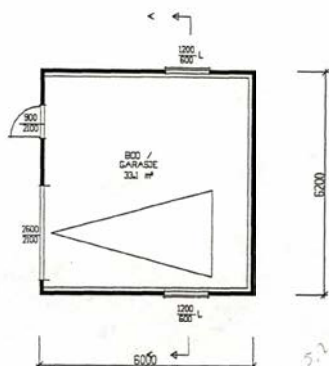


FASADE MOT NORD

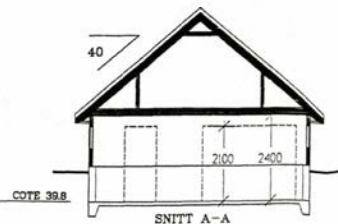
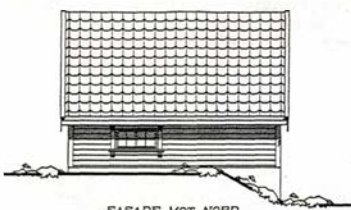
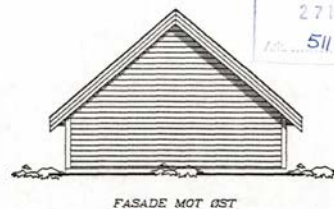
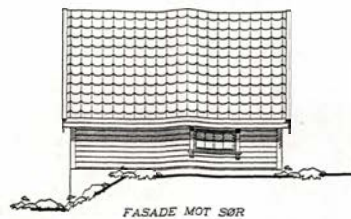
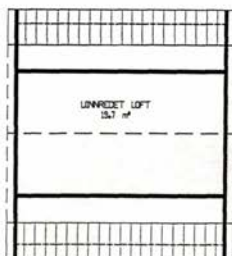
TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
27 NOV. 1999
511 (28/647)

ENEBOLIG FOR TORDIS LISE OG EINAR MARTIN EIDE			
GNR.28 BNR.647 RISHAGEN 9			
 Block Watne	TEGN.	ØSTVOLD	TEGNINGS NR. 8538
	GOOG.		
Prosjektert av: <i>Forus Arkitektene</i>	MAL	1:100	PROSJEKT NR. AM051
	DATO	11.11.96	
TEGNINGEN MÅ VÆRNEH MÆLT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTØVELSE AV ARBEIDEN SOM BLOCK WATNE AVS. SINE MEDVIRKER I.			

TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
27 NOV 1993
511 (28/647)



5,2 x 5,9 = 30,6 m²



GARASJE FOR TORDIS LISE OG EINAR MARTIN EIDE			
GNR.28 BNR.647 RISHAGEN 9			
Block Watne	TEGN.	ØSTVOLD	TEGNINGS NR.
	GDOK.		8933
Prosjektert av: Forus Arkitektene	MAL	1100	PROS.NR.
	DATO	11.11.96	AM361
TEGningen må holdes helt eller delvis kopierte eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne A/S sine medarbeidere L			



TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Deres dato:

Dato: 3. juli 1997

Deres ref.:

Arkiv: 511 (28/647)

Vår ref./dok.navn:

D_D 004/97_95

Saksbehandler:

Olaf Hegreberg

TORDIS OG EINAR M. ELDE
RISHAGEN 9

4344 KVERNELAND

**GNR. 28 BNR. 647, RISHAGEN 9, KVERNELAND. MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE FOR BOLIGHUS.**

Vi viser til søknad om byggetillatelse for bolighus datert på gnr. 28, bnr. 647, Rishagen 9, Kverneland. Søknaden ble mottatt hos oss den 27.11.96 og godkjent den 14.01.97 i sak D 004/97.

I medhold av § 99 nr. 2 og 3 i plan- og bygningsloven blir det etter besiktigelse på eiendommen den 03.07.97 gitt midlertidig brukstillatelse for bolighuset.

Før ferdigattest kan gis må følgende gjenstående arbeid utføres:

Utvendig:

- Ingen merknader

Innvendig:

- Trapp for luke til loft mangler.
- Feieluke er montert nærmere brennbart materiale enn 30 cm.
Dette må utbedres ved tildekking med ubrennbart materiale med forsvarlig brannmotstand, K1A eller tilsvarende.
- Røkvarsler må monteres i 2 etg.
- Brannslukkingsutstyr må innstalleres.
- Noe innredningsarbeider gjenstår.

Gateadresse:
Arne Garborgs veg 30,
4340 Bryne.

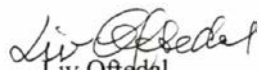
Postadresse:
Postboks 38,
4341 Bryne.

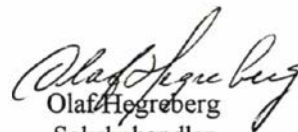
Telefon rådhuset: 51 48 95 00
Telefon teknisk etat: 51 48 97 50
Telefaks teknisk etat: 51 48 97 79

Bankkonto: Fokus Bank A/S
8508.05.14404
Postgirokonto: 0801 5 68 87 00

Gjenstående arbeider må være ferdig utført innen 3 mnd. fra dato. Ansvarshavendemå da sørge for at bygningskontrollen blir varslet. Ferdigattest kan så gis.

Med helsing
for teknisk sjef


Liv Oftedal
Etter fullmakt

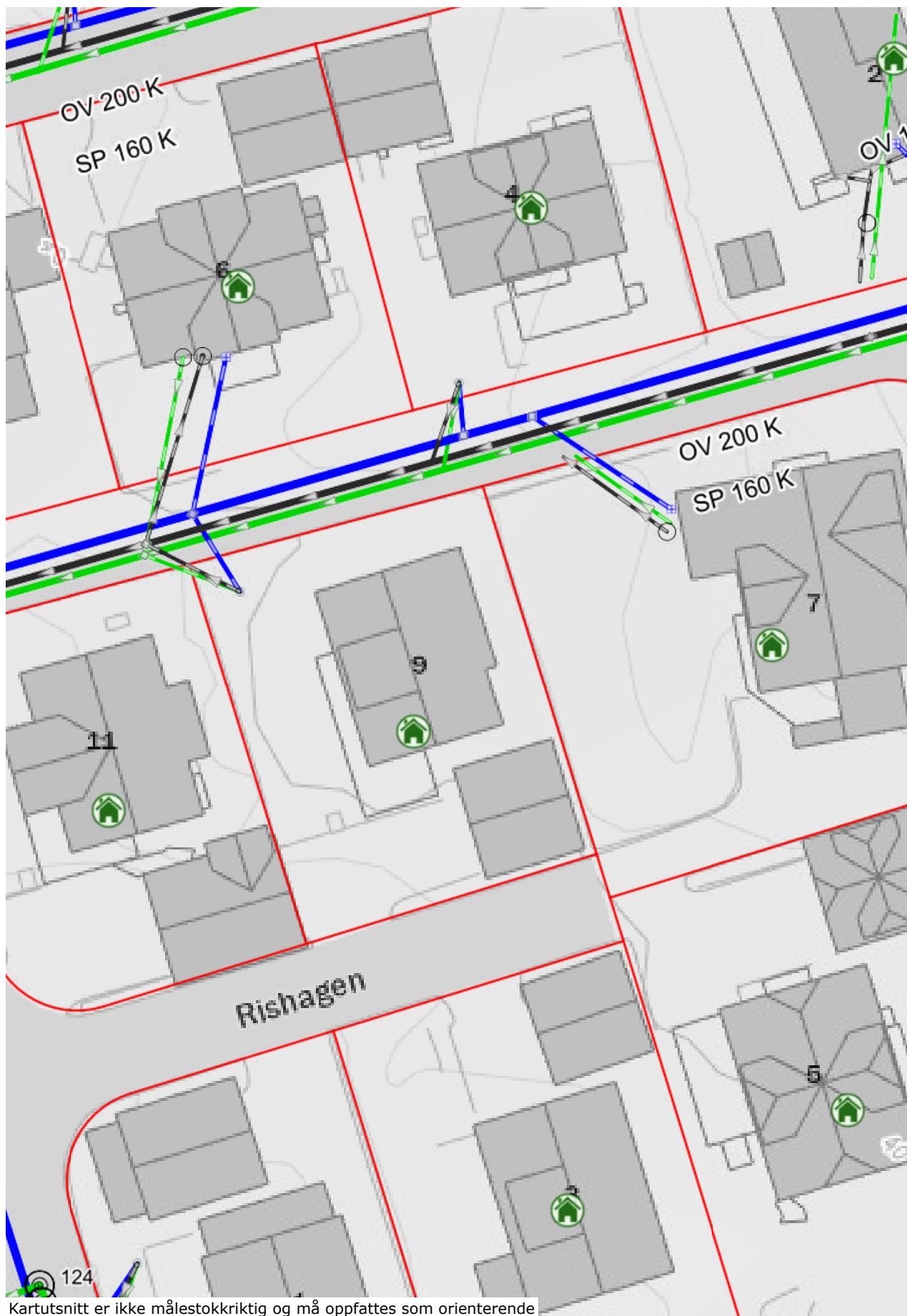

Olaf Hegreberg
Saksbehandlar

Kopi til: Brannsjefen.
Folkeregisteret.
Ansvarshavende for byggearbeidet:



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Hekk
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	 Steingjerde	 Gjerde
 Idrettsanlegg	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 Gangfelt
 Gangveg	 Sti	 Trapp
 Byggetiltak	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
 Eiendom	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Høydekurve	 Lekeplass	 Bebygd område
 Skog	 Annet	





Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

112

Nabolagsprofil

Rishagen 9 - Nabolaget Riset/Frøyland vest - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Risbakken Linje 22, 53	4 min 0.4 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	6 min 2.4 km
Stavanger Sola	30 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	30 min 25.8 km

Skoler

Frøyland skule (1-7 kl.) 358 elever, 22 klasser	3 min 0.3 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 168 elever, 14 klasser	5 min 0.5 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	10 min 5.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	14 min 8.9 km

«Det er rolig, barnevennlig med hyggelige mennesker. Det ligger rolig til likevel sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

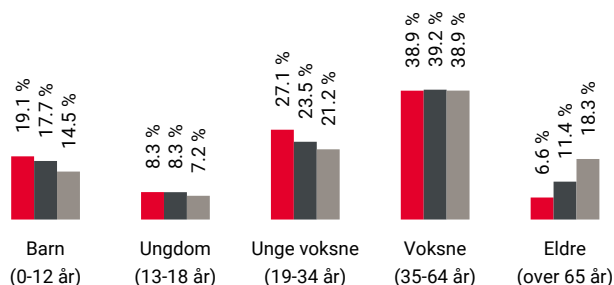
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Riset/Frøyland vest	798	306
Kvernaland	8 135	3 292
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kvernaland barnehage (1-5 år) 106 barn	3 min 0.2 km
Preg barnehager Frøyland (0-5 år) 67 barn	9 min 0.8 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 63 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Kvernaland PostNord	8 min 0.7 km
Coop Extra Kvernaland Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



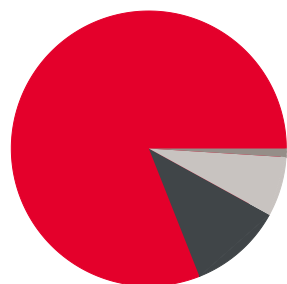
Trafikk

Lite trafikk 81/100

Sport

	Riset nærmiljøanlegg ballbinge	2 min	
	Ballspill	0.1 km	
	Ballbinge	2 min	
	Ballspill	0.1 km	
	Jæren SportMed	7 min	
	Club Athletic	12 min	

Boligmasse



81% enebolig
11% rekkehus
1% blokk
7% annet

Varer/Tjenester



Europris Øksnevad

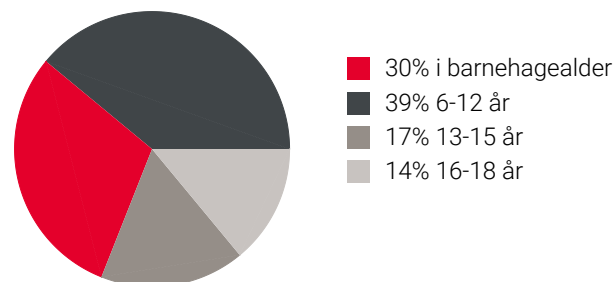
22 min



Apotek 1 Kverneland

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



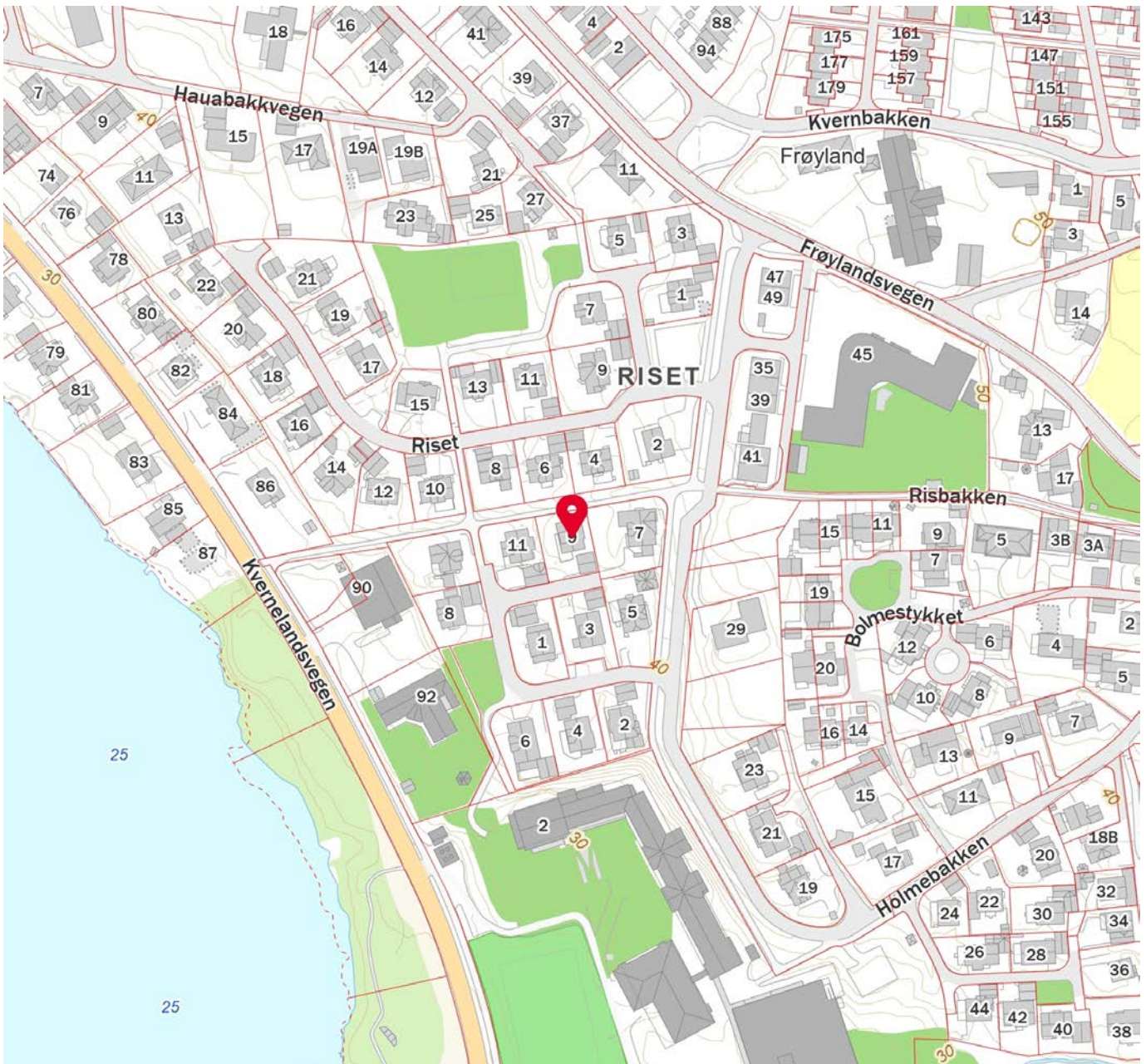
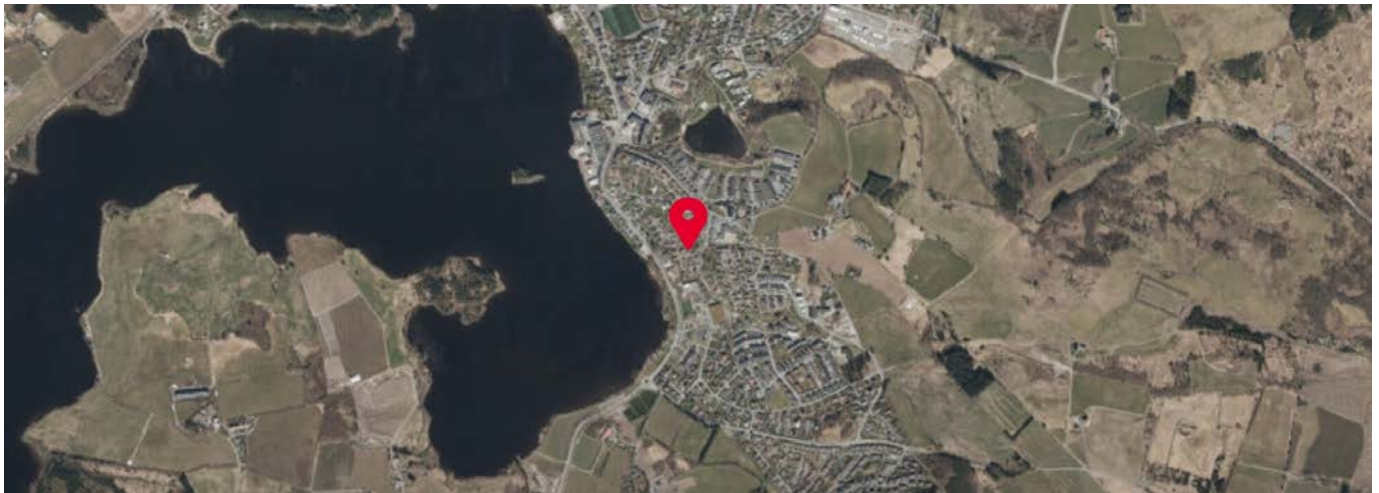
0%

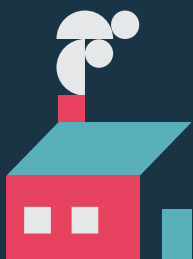
43%

Riset/Frøyland vest
 Kverneland
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Du blir større i en mindre bank

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



Jærsk business er vår business

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



Rask respons og fjåge folk

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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

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



Vi deler overskudd med deg

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rishagen 9
4355 KVERNALAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Rage

Telefon: 934 94 115
E-post: andreas.rage@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre