

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a large, light-colored house with a prominent red-tiled roof and a white balcony is visible. The house has multiple windows and a covered patio area. To the right of the house is a well-manicured green lawn bordered by a low stone wall and a tall, dense green hedge. In the background, other houses with various roof styles are scattered across a hillside, surrounded by lush green trees. In the far distance, a body of water and a city skyline are visible under a clear blue sky with a few wispy clouds.

aktiv.

Stubben 7, 4311 HOMMERSÅK

**Innbydende og velholdt
familiebolig med en moderne og
klassisk sjarm - godkjent leilighet
- 5 soverom - 3 stuer - garasje!**



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761
E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 590 000,-
Omkostn.: Kr 166 100,-
Total ink omk.: Kr 6 756 100,-
Selger: Tone Mossige Hansen
Kjetil Soma Hansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 229/291 kvm
Tomtstr.: 646.9 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 338
Oppdragsnr.: 1412250135

Innbydende og velholdt familiebolig med en moderne og klassisk sjarm - godkjent leilighet

Stubben 7 er en lekker familievennlig bolig med en fantastisk flott opparbeidet eiendom. På innsiden er det flotte løsninger som kombinerer det moderne med en klassisk sjarm.

Kort fortalt:
Romslig familiebolig
Gjennomtenkt og god planløsning
Godkjent utleiedel
Varmepumpe luft til vann (Daikin Altherma) som fordeler varmen til gulv og varmtvann (forbruksvann)
Vannbåren varme i hele undertasjen, hovedetasjen, samt bad og loftstue i 2.etg
Lys og luftig hagestue
Det ultimate utekjøkken med grill og pizzaovn
Saltvanns massasjebad av merket Artic Spa
Gode solforhold
Sentralt, stille og meget attraktivt boområde
Kort vei til alt av servicetilbud og flotte turområder
2 el-bil ladere
Barnevennlig

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen4
Tilstandsrapport53
Egenerklæring94
Energiattest99
Nabolagsprofil 100
Forbrukerinformasjon 144
Budskjema 145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 229 m²
BRA - e: 62 m²
BRA totalt: 291 m²
TBA: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 83 m² Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue og bod/teknisk rom.
BRA-e: 50 m² Garasje.
1. etasje
BRA-i: 94 m² Entre/gang, wc, vaskerom (bi-inngang), kjøkken, spisestue, stue.
BRA-e: 12 m² Hagestue.
2. etasje
BRA-i: 52 m² Loftstue, 3 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
22 m² Terrasse.

2. etasje
2 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet.
Utvendig hagebod og overbygget tak ved (grillhuset) er ikke vurdert.
Terrasser/balkong arealet må betraktes som ca, 1.etasje balkong på ca. 22 m2 takterrasse med grillhuset, hage stue og Jacuzzi er ikke nærmere vurdert.
Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på

grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

646.9 m²

Tomtebeskrivelse

Særdeles pent opparbeidet og beplantet eiertomt.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et hyggelig og barnevennlig boligområde på Hommersåk i Sandnes kommune, med kort vei til de fleste servicetilbud.

I nærområdet er det flere lekeplasser og balløkke. Riska IL tilbyr trening i fotball, håndball, basket og badminton, og det er også en aktiv innebandyklubb. Riska stadion ligger like ved boligen, og det er kort avstand til Riskahallen med ballbaner, svømmebasseng og en spennende buldrevegg.

Eiendommen har for øvrig nærhet til vakre tur- og friluftsområder, som blant annet Neset, Skjølvik, Hommersandsfjellet, Maudland og Lifjellet. Ellers kan både Breivik badeplass og Riskastranden absolutt anbefales et besøk. Ved det lille tjernet Stemmen, sentralt på Hommersåk er det tilrettelagt for de minste med lekeplass, trillesti og grillplass.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi og Extra. På Bryggen senter i sentrum finner man apotek, bakeri m.m. Ellers er det kort vei til både Sandnes og Stavanger med alt du måtte ønske av shopping, kultur og uteliv.

Gode bussforbindelser til Sandnes sentrum og

Stavanger. Båt til Stavanger sentrum med hyppige avganger.

Fra eiendommen er det gangavstand til Kyrkjevollen barneskole og Riska ungdomsskole. I tillegg kommer det ny storskole like i nærheten.

Nærområdet har også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Konf. Sandnes Kommune.

Bygningssakkyndig

Eiendom Consult Jæren AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig som er oppført med grunnmur og stedstøpt plate i betong.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og fasadeplater.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein..
Vinduer og dører med isolerglass.
Balkong/tak terrasse.

Standard

Stubben 7 er en lekker familievennlig bolig med en fantastisk flott opparbeidet eiendom. På innsiden er det flotte løsninger som kombinerer det moderne med en klassisk sjarm. Boligen, som ble bygget i

1997 har en meget god planløsning fordelt over tre plan. Vannbåren varme i både 1. - og u.etg, samt på bad og loftstue i 2.etg. Boligen fremstår som velholdt både på innsiden og utsiden.

Adkomst til boligen er via egen gårds plass som er belagt med belegningstein. Det er god plass til å parkere flere biler på gårds plassen. I tillegg er det en fint opparbeidet hage, samt en romslig terrasse med en lys og luftig hagestue, saltvanns massasjebad og et overbygd grillområde m/grill og pizzaovn. Dette er den perfekte uteplassen for hele familien.

Kort fortalt:

Romslig familiebolig.
Gjennomtenkt og god planløsning.
Godkjent utleiedel.
Varmepumpe luft til vann (Daikin Altherma) som fordeler varmen til gulv og varmtvann (forbruksvann).
Vannbåren varme i hele undertasjen, hovedetasjen, samt bad og loftstue i 2.etg.
Balansert ventilasjon med varmegjennvinning.
Sentralstøvsuger.
Arbeidsvennlig kjøkken med hyggelig spise plass.
Romslig stue med mange store vindusflater.
5 romslige soverom med god plass til garderober og ulike hylleløsninger.
Fliselagt bad.
Flere gode oppbevaringsplasser (boder).
Fantastisk flott opparbeidet hage- og terrasseområde.
Lys og luftig hagestue.
Det ultimate utekjøkken med grill og pizzaovn.
Saltvanns massasjebad av merket Artic Spa.
Stor garasje med el-bil lader. I tillegg en el-bil lader i gårdsrom.
Gode solforhold.

Sentralt, stille og meget attraktivt boområde.
Kort vei til alt av servicetilbud og flotte turområder.
Barnevennlig.

Kan dette være noe for deg?

Vi ønsker deg velkommen til en hyggelig visning!

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.

Forhold som har fått TG2:
Drenering Oppsummering:
Boligen ligger i et skrånet terreng, terreng rundt bolig er opparbeidet og relativ flatt. Dreneringen/ fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen over terreng. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fuktverdier i nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillær oppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden. Anbefalte tiltak:
Antatt normal elde/slitasje på dreng, bør spyles/ vedlikeholdes regelmessig. Normal tid før vedlikehold av drengssystem med drengsledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drengssystem med drengsledninger er 20 - 60 år.

Rom under terreng Oppsummering:
Påforede yttervegger og oppforede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, eller at grunnmuren transporterer noe fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Det ble målt en varierende vektprosent på 18,2 % i overflater og opptil 21 % ved hulltaking. Tillatt vektprosent før gjenkledning av trekonstruksjoner for nybygg er 15%. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20% vektprosent fukt. Det ble ikke avdekket teg til evt. lekkasjer, ved henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon. Anbefalte tiltak:
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ventilering bør ivaretas.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering:
1.etasje balkong, det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt. Balkongen i 2.etasje er tekket med glassfiber. Glassfibertekking er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter. 2.etasje noe lite fall på balkongplatting, med glassfiber vann blir liggende ved nedbør. Trevirke rekkverk er utsatt for fukt, ved innvendige hjørner karnapp. Rust i stålplater underkant balkong, søyler/trevirke som er i direkte kontakt med terreng kan være utsatt for fukt.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/ tettesjikt. Anbefalte tiltak:
Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Utbedring av ovennevnte forhold må vurderes.

Vinduer og dører Oppsummering:
Enkelte vinduer og vridere i underetasje er strie å betjene, dette skyldes i hovedsak lite bruk. Vinduer og dører i hovedsak fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/ glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. - Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen i underetasje, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. - Utvendig trapp foran lukkevindu i soverom leilighet hindrer rømming, ny vindu er kjøpt og skal skiftes før salg ifølge eier.

Innerdører fra byggeåret, normal bruks-alderingsslitasje i overflater. Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/ undertrykk vil kunne oppleves. Enkelte innvendige dører må påregnes justert. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år. Anbefalte tiltak:
Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og

justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering:
Loft kun besiktet fra lofts luke, det mangler stige og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette kan øker varmetapet og faren for kondensering på loftet. Pakning på lofts luke skal være montert ifølge eier. Tiltent luftespalte ved raftekaske er ikke synlige utluftning kan dermed være noe redusert. Deler av isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, enkelte luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp. Vannmerke i sutaket rundt rørgjennomføringer. Dette kan skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen. Ventilasjonskanal i svart plast på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann. Anbefalte tiltak:
Innvendig sutak på loft anbefales innsisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen. Normal tilsyn, enkelte luftespalter mellom sutak og isolasjon på loft ved takfot kan med fordel åpnes opp for å øke/ivareta utluftingen på loftet.

Renner og nedløp Oppsummering:
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Anbefalte tiltak:
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Taktekking Oppsummering:
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. - Enkelte møne spiker stikker ut av mønepanner.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Deler av bly er skiftet ut med ny beslag i senere tid. Taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Anbefalte tiltak:

Taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, nærmere undersøkelse av undertak kan anbefales.

- Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt
- Enkelte møne spiker stikker ut av mønepanner, anbefales utbedret/kontrollert.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering:

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe knirk/sviikt/spenninger i parketten/laminaten kan forekomme som følge av dette. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 14 mm. i 1.etasje stue ved peis. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Stedvis bom (luftlommer) registrert i flislagt gulv 1.etasje. Gulv i bod/teknisk rom i leilighet har sluk i gulv men tetsjikt fremstår som utett, og er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet.

Anbefalte tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning i 1.etasje. TG.1_ kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og lys benkeplate fra byggeår, malt over i senere tid, normale bruks- og aldringsslitasjer. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Sokkelleilighet.

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og benkeplate i finer fra byggeår, normale bruks- og aldringsslitasjer. TG.2_ Det registreres fukt/skader i bunnplate under vask, skyldes tidligere forhold. Det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje. Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.

Trapp Oppsummering

Innvendig trapp i tre, normal bruksslitasje, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater. Det er registret knirk i trapp.

Anbefalte tiltak:

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Trapp: Utvendig trapp Oppsummering:

Det er ikke montert håndrekke inntil vegg ved utvendige trapper. Utvendige trapp mellom bolig og garasje mangler håndrekke i vegg. Rekkverk/

håndlist ved entre flislagt trapp kan anbefales for bedre sikkerhet.

Anbefalte tiltak:

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør Oppsummering:

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

TG.2_Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som kan gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak:

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger Oppsummering:

Stoppekran er plassert på vaskerom. TG:2_Vannrør er i hovedsak fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det er etablert inspeksjonsluke i vegg til røranlegg/vannforsyning (vannbåren varme) i samtlige etasjer. Det er ikke montert fordelerskap rundt som antatt ikke var krav på oppføring tidspunkt. Det bemerkes likevel at valgt løsning uten skap er ikke vanntett og at det ikke er etablert lekkasje sikring (tetsjikt, drens). Utvendig Jacuzzi med tilbehør og øvrige utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal

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

Anbefalte tiltak:

Røranlegg/vannforsyning uten lekkasjesikring, konsekvens er at kan lekkasjer kan pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Normal tilsyn/vedlikehold. Det er anbefales å etablert en Watherguard som kan stenger vannet ved lekkasje det mest utsatte steder.

Varmesentral Oppsummering:

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Boligen har oppvarming av tappevann og vannbåren varme fra sentral/fjernvarmeanlegg, det er ikke fremlagt dokumentasjon på servise. TG.2_ er gitt med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak:

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

Varmtvannsbereder: Leilighet Oppsummering:

Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tilstrekkelig tettesjikt i oppbrett mot vegg(membran/belegg). Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Anbefalte tiltak:

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at

hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

Ventilasjon Oppsummering:
Bygningen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning ifølge eier, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Filter er skiftet årlig ifølge eier. TG.2_ Leiligheten har vært noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer himling bad og og på utsatte steder. Ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften. - Det var mye oppbevart i leiligheten på befaringsdagen, enkelte lufteventiler i vegg var stengt, dette kan hindrer tilstrekkelig utluftning. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.
Anbefalte tiltak:
Serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg og jevnlig utskiftning av filter anbefales. Anbefaler at det opprettes bedre ventiler i bolig, da spesielt i leilighet.

Våtrom: Bad_2.etasje Oppsummering av overflater:
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, det finnes derimot 2 sluk i gulvet, og oppbrett av tetsjikt mot terskel på ca. 75 mm.
- Det er registrert 0,5 mm motfall mot wc, vann utenfor dusj vill dermed ikke renner direkte mot sluk
- Mindre hakk i flis
- Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell

utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Riss/sprekk i fuger mellom fliser på vegg i dusj.
- Wc er skrudd fast gjennom tetsjikt.
Anbefalte tiltak overflater:
Baderom har gått ut på dato, og må påregnes oppgradert, forhold som påvist kan gi økt risiko for lekkasjer. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i på venting av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Noe begrenset tilkomst til sluk under badekar. Fliser er montert oppe på våtromsbelegg ifølge eier. Membran er synlig ført under klemring i sluk. Sluk i dusj er plassert tett inn mot vegg, dette kan gi økt fuktbelastning i tetsjikt i berørt område.
- Mindre riss/sprekk i fuger mellom fliser på vegg i dusj, avskalling i fuger kan indikerer fuktbelastning i berørte områder, med fare for skade i membran.
- Variable fuktverdier registrert i nedre del av vegg i overflate dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid, med bakgrunn i alder på tettesjikt er det en økt risiko for lekkasjer. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på

membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Baderom anbefales oppgradert, det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i på venting av en oppgradering.
Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Oppsummering av sanitærutstyr:
Normale bruks-alderingsslitasjer iht. alder.

Våtrom: Vaskerom 1.etasje Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Sluk er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll, membran er derimot synlig ført under klemring i sluk. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon. Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/ utskiftning.
TG.2-3_Det må foretas utbedring tiltak for å unngå

fuktskader i konstruksjonen, vaskerom anbefales oppgradert.

Oppsummering av sanitærutstyr:
Generelt normale bruks-alderingsslitasjer. Noe slitasjemerker i innredning, overflater skuffer.

Øvrig: Sokkelleilighet Oppsummering:
Kort sammendrag.
Leilighet har noe preg av manglende vedlikehold og må påregnes oppgradert.
- Våtrom og bod/teknisk rom anbefales oppgradert, sanitær innredning må vurderes skiftet/oppgradert.
- Topping i laminat gulv ved entre/gang, og i stue.
- Bod/teknisk rom er nedslitt,er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.
- Tegn etter tidligere lekkasje i underskap under kjøkken vask.
Leiligheten har vært noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer himling bad og og på utsatte steder. Ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.
- Det var mye oppbevart i leiligheten på befaringsdagen, enkelte lufteventiler i vegg var stengt, dette kan hindrer tilstrekkelig utluftning.
Anbefalte tiltak:
Det må påregnes kostnader for oppgradering av boenheten, våtrom og bod/teknisk rom anbefales oppgradert.

Forhold som har fått TG3:
Støttemur Oppsummering:
Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein

som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type. Det er ikke registrert tegn til sammenbrudd. TG.3_- Deler av støttemur i terreng mangler rekkverk, i hovedsak skjermet med vegetasjon, tuja hekk. 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. Anbefalte tiltak: Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall.

Utstyr på tak Oppsummering: TEK 97 Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten over inngangsparti og balkong. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Anbefalte tiltak: Snøfanger kan vurderes etablert for god personsikkerhet.

Våtrom: Bad/vaskerom U-etasje (sokkelleilighet). Oppsummering: Bad fra byggeåret, rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav fra 1997. Vinylbelegg på gulvet fliser på vegg i dusj. Utstyr: wc, vask, dusjkabinett. Gulvet med Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp sjikt belegg foran sluk i dusj. Ca 19 mm oppbrett mot dørterskel. Merknader: - Riss/sprekk i sveiset skjøt vinylbelegg på gulvet - Terskel i dusj er høyere en terskel i dør, eventuell lekkasje vann utenfor dusjnisen vil renne gjennom dør. - Luftlommer bak vinylbelegg i oppbrett mot terskel,

og rundt sluk dusj, indikerer dårlig heft mot underlaget. - Fuktskade etter kondens med avskalling i malt himling. - Bom i flis på vegg, avskalling, riss/sprekk i fuger i dusj. - Feil oppbygging av skillevegg, diffusjonsplast påvist i skillevegg er en ubrukt praksis etter dagens byggeskikk og kan føre til kondens. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser fuktverdier på 21, 9 % i vegg konstruksjonen. TG.3_ Våtrom fremstår som utett, iht. dagens krav til tetthet, det er fare for at evt. lekkasjevann kan spredes ut mot sideliggende rom. Anbefalte tiltak: Badet er nedslit fremstår som utett iht. dagens krav til tetthet og må totalrenoveres. Dagens utforming av våtrom og tilstand medfører en økt risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer, som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom: Vaskerom 1.etasje Oppsummering av overflater: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Mindre hakk 2 stk. i flis foran innredning, påregnelig med bom i flis. Samleskap uten drens eller vanntett skap, kan fører til skjulte fuktskader bak skjult konstruksjon, vannstopper anbefales etablert. Lav terskel i dør, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel. TG.3_Terskel i dør mot gang målt til 22 mm Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann kan renner ut gjennom døråpning. Gulv i vaskerom er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.

Anbefalte tiltak overflater: Påpekte forhold anbefales utbedret, våtrom anbefales oppgradert.

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

Hvitevarer Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering Romslig garasje, samt stor biloppstillingsplass i eget gårdsrom.

Diverse Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget: - Help forsikring - Södeberg & Partners - Banker i Eika-alliansen - Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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.

Energi
Oppvarming Varmepumpe luft til vann (Daikin Altherma) som fordeler varmen til gulv (hele underetasjen, hovedetasjen, samt loftstue og bad i 2.etg) og varmtvann (forbruksvann)

Info strømforbruk Selger har gjort avtale om Norgespris med strømleverandør Lyse. Avtalen er bindende, følger eiendommen og løper til og med 31. desember 2026. Les mer hos NVE. <https://www.nve.no/reguleringsmyndigheten/kunde/stroem/dette-er-norgespris/>.

Energikarakter
C

Energifarge
Gul

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har

energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 590 000

Kommunale avgifter

Kr 24 307

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 1 504 954

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 019 815

Formuesverdi sekundær år

2023

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 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 102, bruksnummer 338 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/102/338:

10.03.1997 - Dokumentnr: 1976 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/

stikkrenner m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2025 - Dokumentnr: 906222 - Registerenheten

kan ikke disponeres over uten samtykke fra

rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

27.06.1979 - Dokumentnr: 4325 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:102 Bnr:102

01.01.2020 - Dokumentnr: 558269 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:102 Bnr:338

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert

05.08.1998, samt vedtak på godkjent hagestue,

datert 26.05.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.08.1998.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger er separert.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til

boligformål, jmf. Reguleringsplan for deler av

Hommersåk og Frøyland (øst for rv 516) i Sandnes

Kommune med Plan ID 7402. Vedtatt dato:

24.04.1976. Dato for siste endring: 02.05.2025.

Adgang til utleie

Godkjent utleiedel i underetasje.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/

gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger
164 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

166 100 (Omkostninger totalt)
182 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
184 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 756 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 772 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 774 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 166 100

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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Trond Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF
trond.kristoffersen@aktiv.no
Tlf: 450 07 761

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes,
organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

16.09.2025





Innvendig møtes du av romslige og lyse oppholdsrom som skaper en varm og innbydende atmosfære.

Stuen er utstyrt med en stor vedovn som gir både varme og hygge på kalde dager.

Elegant parkettgulv som setter et lunt og stilrent preg på rommet.







Kjøkkenet er lyst og tidløst med hvite fronter som gir et rent og moderne uttrykk.

Her er det rikelig med både skap- og benkeplass, noe som gjør det svært funksjonelt i en travel hverdag.

De stilige melerte flisene på gulvet gir rommet en varm kontrast, samtidig som de matcher takviften og setter en helhetlig stil.







Lys og hyggelig entré med god plass til å ta imot gjester.

Herfra fører en flott tretrapp opp til boligens andre etasje.

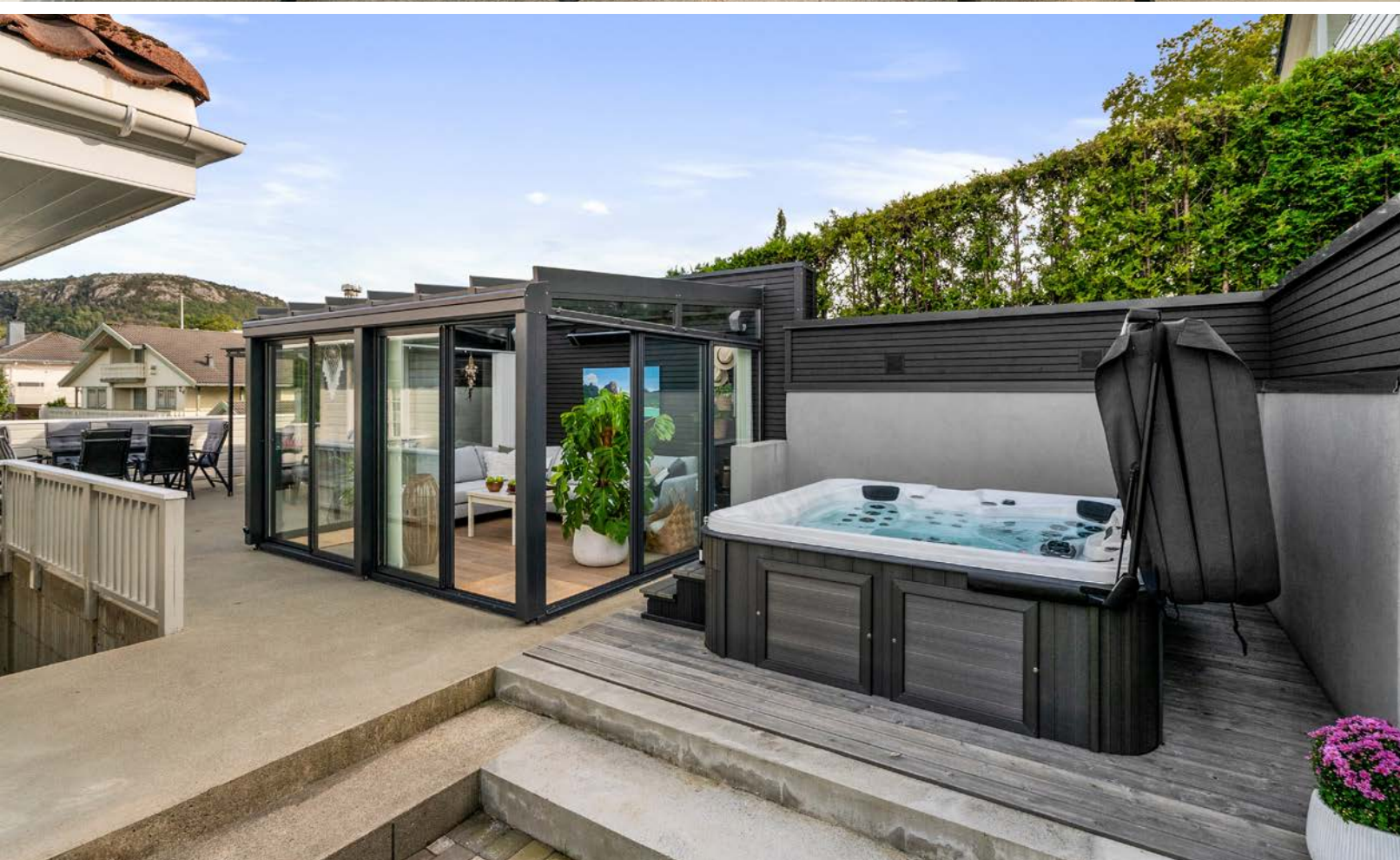


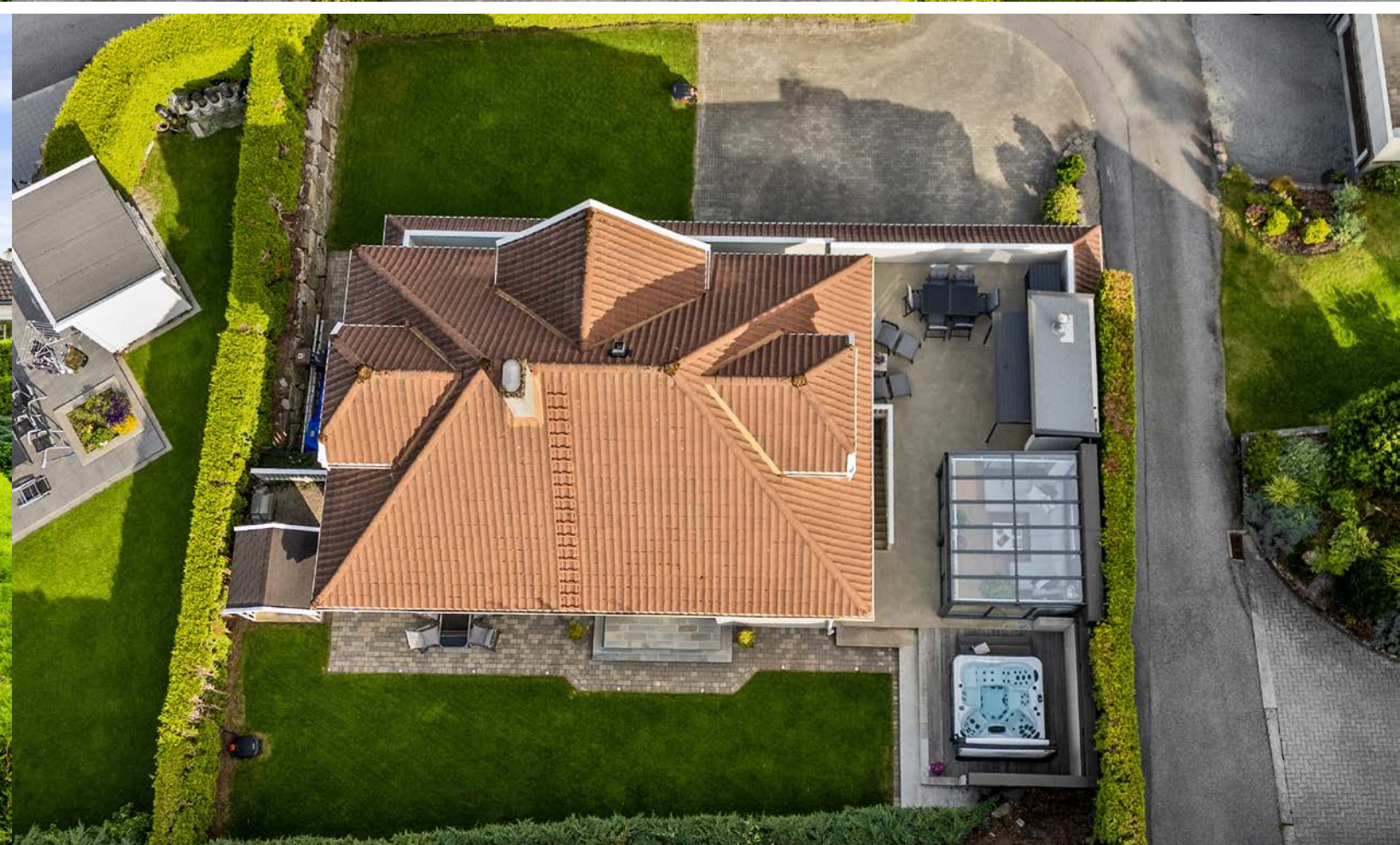












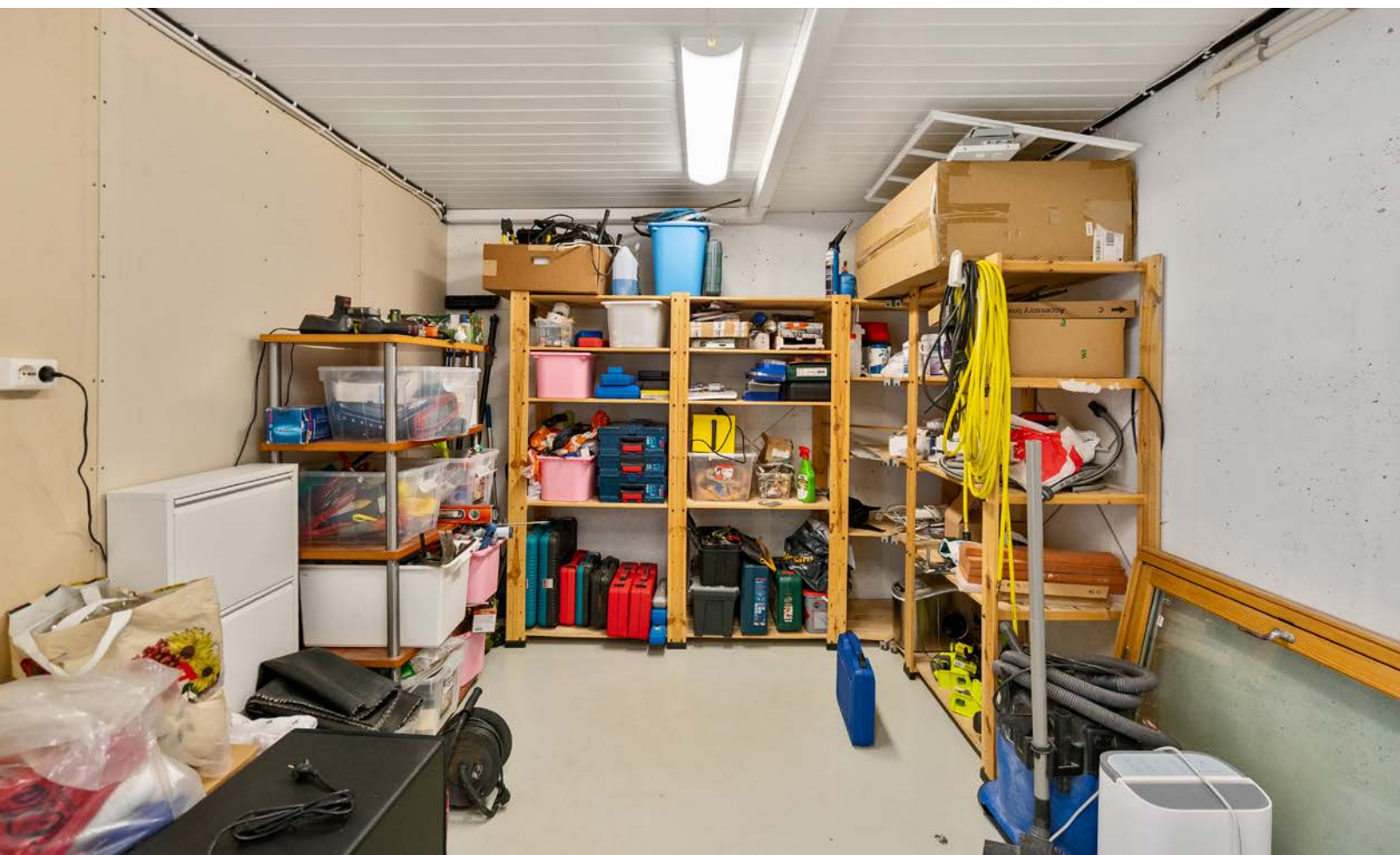


Flott inngangsparti med fliselagt trapp og velstelt plen – innbydende og stilrent.

Terrassen ut fra stuen innbyr til å samle familie og venner til gode måltider ute.

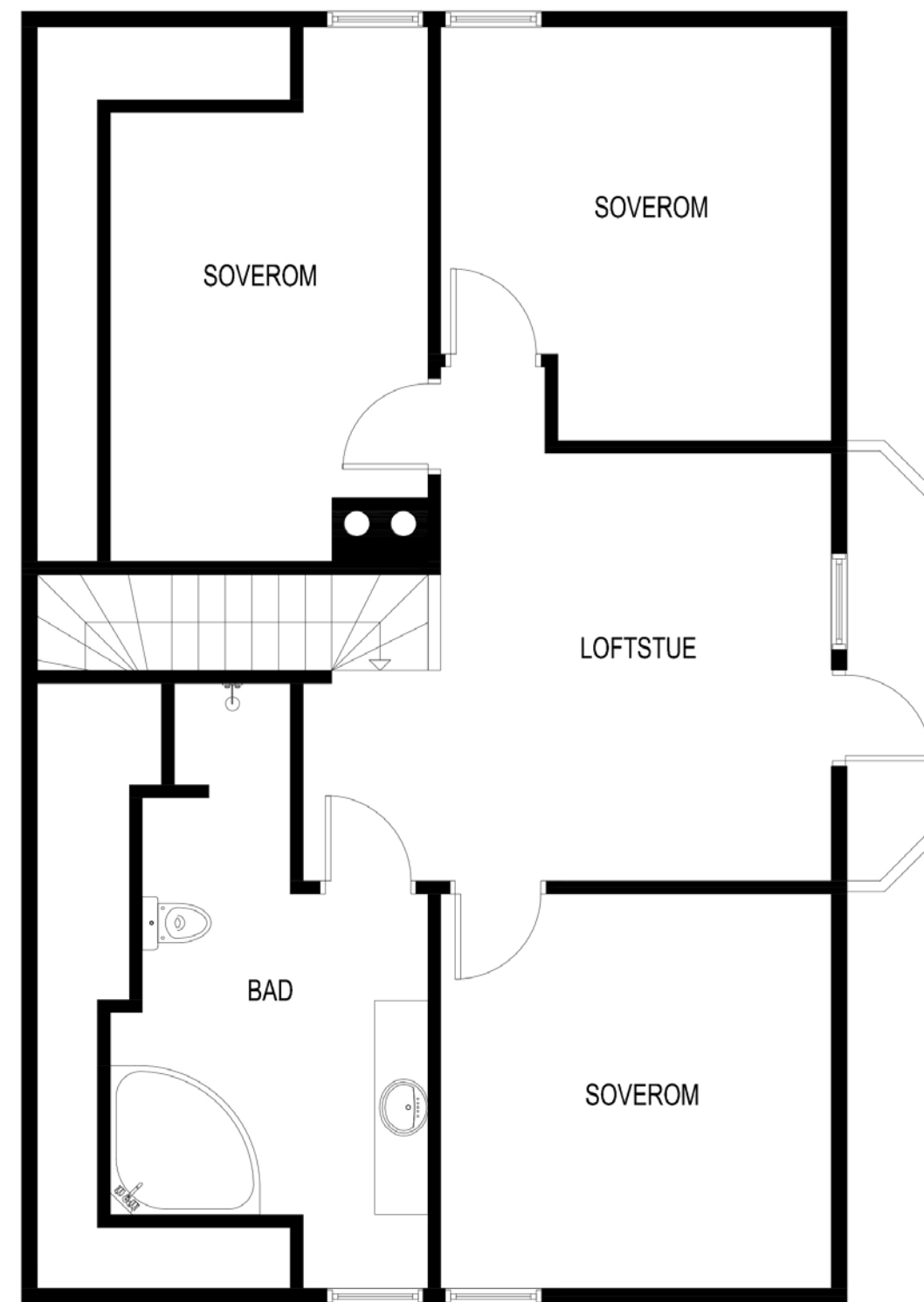
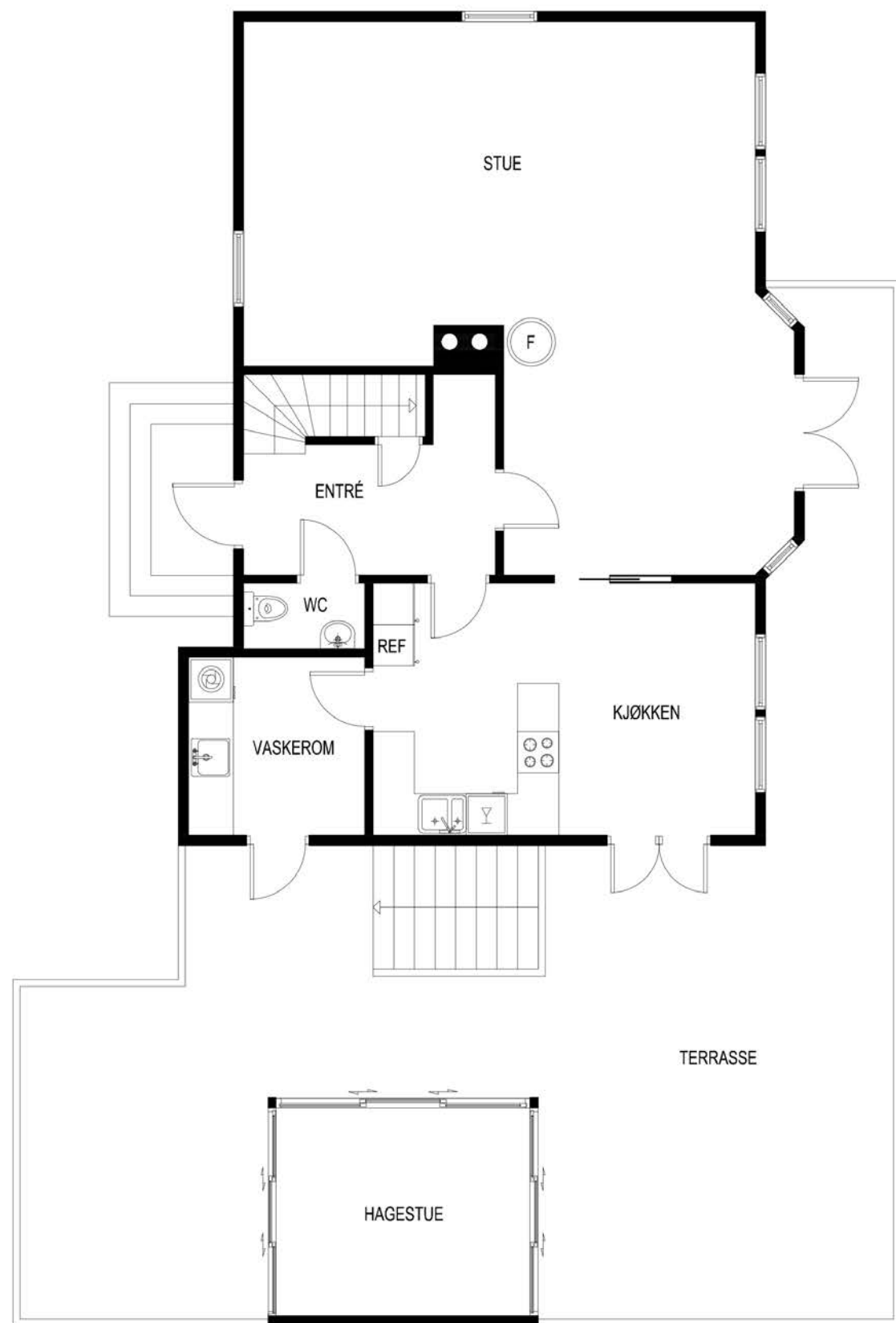
Barnevennlig uteområde med lekehytte og grønn plen som gir rom for store og små.

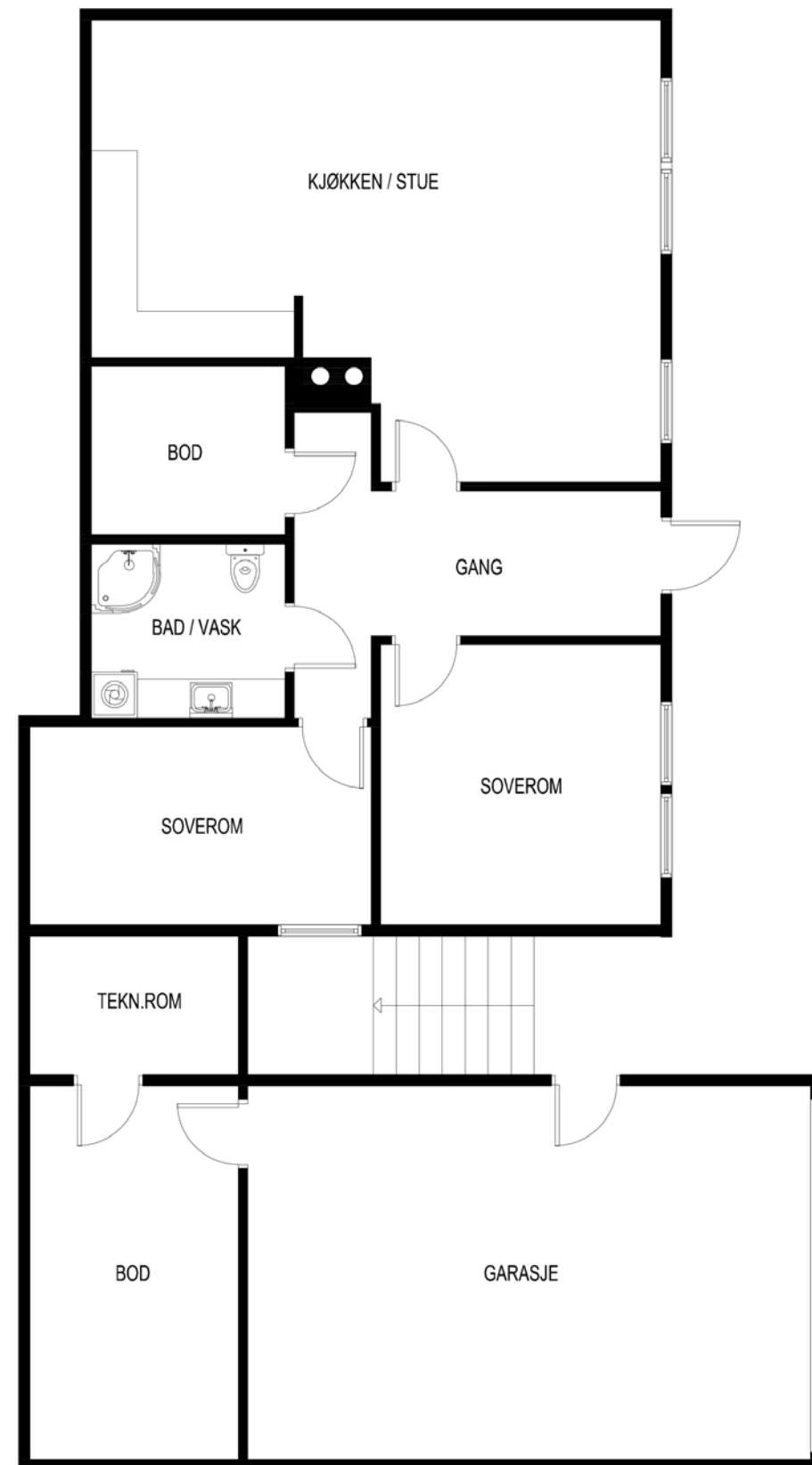




Garasje med bod i bakkant
Teknisk rom direkte fra boden.







Stubben 7 4311 HOMMERSÅK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1997

BRA: 229 m²

BRA-i: 229 m²



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	10	22	4	1



GNR: 102 BNR: 338

Walther Schoenmaker Schoenmaker
BORG TAKST AS

ws@borg-takst.no
48055432

Stubben 7
4311 Hommersåk

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600 Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.
Takstrappen	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35235
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering
Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type.
Det er ikke registrert tegn til sammenbrudd.

TG.3_- Deler av støttemur i terreng mangler rekkverk, i hovedsak skjermet med vegetasjon, tuja hekk. 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.

Anbefalte tiltak
Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall..

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering
TEK 97 Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.
Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten over inngangsparti og balkong. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak
Snøfanger kan vurderes etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad/vaskerom U-etasje (sokkelleilighet).

Oppsummering
Bad fra byggeåret, rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav fra 1997.
Vinylbelegg på gulvet fliser på vegg i dusj
Utstyr: wc, vask, dusjkabinett.
Gulvet med Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp sjikt belegget foran sluk i dusj. Ca 19 mm oppbrett mot dørterskel.

Merknader:
- Riss/sprekk i sveiset skjøt vinylbelegg på gulvet
- Terskel i dusj er høyere enn terskel i dør, eventuell lekkasje vann utenfor dusjnischen vil renne gjennom dør.
- Luftlommer bak vinylbelegg i oppbrett mot terskel, og rundt sluk dusj, indikerer dårlig heft mot underlaget.
- Fuktskade etter kondens med avskalling i malt himling.
- Bom i flis på vegg, avskalling, riss/sprekk i fuger i dusj.
- Feil oppbygging av skillevegg, diffusjonsplast påvist i skillevegg er en ubrukt praksis etter dagens byggeskikk og kan føre til kondens.
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser fuktverdier på 21, 9 % i vegg konstruksjonen.
TG.3_ Våtrom fremstår som utett, iht. dagens krav til tetthet, det er fare for at evt. lekkasjevann kan spredes ut mot sideliggende rom.

Anbefalte tiltak
Badet er nedslitt fremstår som utett iht. dagens krav til tetthet og må totalrenoveres.
Dagens utforming av våtrom og tilstand medfører en økt risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom 1.etasje

Oppsummering av overflater
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Mindre hakk 2 stk. i flis foran innredning, påregnelig med bom i flis.
Samleskap uten drener eller vanntett skap, kan føre til skjulte fuktskader bak skjult konstruksjon, vannstopper anbefales etablert.
Lav terskel i dør, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

TG.3_Terskel i dør mot gang målt til 22 mm Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann kan renne ut gjennom døråpning.
Gulv i vaskerom er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.

Anbefalte tiltak overflater
Påpekte forhold anbefales utbedret, våtrom anbefales oppgradert.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering
Boligen ligger i et skrånet terreng, terreng rundt bolig er opparbeidet og relativt flatt.
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen over terreng. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fuktverdier i nedre del av grunnmur.
Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Anbefalte tiltak
Antatt normal elde/slitasje på drener, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig
Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Rom under terreng

Oppsummering

Påforede yttervegger og oppforede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, eller at grunnmuren transporterer noe fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspørre. Dette øker risikoen for magasineri ng av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Det ble målt en varierende vektprosent på 18,2 % i overflater og opptil 21 % ved hulltaking. Tillatt vektprosent før gjenkledning av trekonstruksjoner for nybygg er 15%. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20% vektprosent fukt. Det ble ikke avdekket teg til evt. lekkasjer, ved henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ventilering bør ivaretas.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

1.etasje balkong, det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt. Balkongen i 2.etasje er tekkt med glassfiber. Glassfibertekking er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter. 2.etasje noe lite fall på balkongplatting, med glassfiber vann blir liggende ved nedbør. Trevirke rekkverk er utsatt for fukt, ved innvendige hjørner karnapp. Rust i stålplater underkant balkong, søyler/trevirke som er i direkte kontakt med terreng kan være utsatt for fukt. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Anbefalte tiltak

Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Utbedring av ovennevnte forhold må vurderes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte vinduer og vridere i underetasje er strie å betjene, dette skyldes i hovedsak lite bruk. Vinduer og dører i hovedsak fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karm er/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. - Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer i underetasje, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. - Utvendig trapp foran lukkevindu i soverom leilighet hindrer rømming, ny vindu er kjøpt og skal skiftes før salg ifølge eier.

Innerdører fra byggeåret, normal bruks-alderingsslitasje i overflater. Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. Enkelte innvendige dører må påregnes justert. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Anbefalte tiltak

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loft kun besiktet fra lofts luke, det mangler stige og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette kan øker varmetapet og faren for kondensering på loftet. Pakning på lofts luke skal være montert ifølge eier. Tiltent luftespalte ved raftekasse er ikke synlige utluftning kan dermed være noe redusert. Deler av isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, enkelte luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp. Vannmerke i sutaket rundt rørgjennomføringer. Dette kan skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen. Ventilasjonskanal i svart plast på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen. Normal tilsyn, enkelte luftespalter mellom sutak og isolasjon på loft ved takfot kan med fordel åpnes opp for å øke/ivareta utluftingen på loftet.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekkt med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. - Enkelte møne spiker stikker ut av mønepanner. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Deler av bly er skiftet ut med ny beslag i senere tid. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

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

Anbefalte tiltak

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, nærmere undersøkelse av undertak kan anbefales. - Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt - Enkelte møne spiker stikker ut av mønepanner, anbefales utbedret/kontrollert.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten/laminaten kan forekomme som følge av dette. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 14 mm. i 1.etasje stue ved peis. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Stedvis bom (luftlommer) registrert i flislagt gulv 1.etasje Gulv i bod/teknisk rom i leilighet har sluk i gulv men tetsjikt fremstår som utett, og er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet.

Kjøkken

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1.etasje. TG.1_ kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og lys benkeplate fra byggeår, malt over i senere tid, normale bruks- og aldringsslitasjer.
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.
Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Sokkelleilighet.
Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og benkeplate i finer fra byggeår, normale bruks- og aldringsslitasjer.
TG.2_ Det registreres fukt/skader i bunnplate under vask, skyldes tidligere forhold. Det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen.
Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.
Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.
Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp i tre, normal bruksslitasje, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.
Det er registret knirk i trapp.

Anbefalte tiltak

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Trapp: Utvendig trapp

Oppsummering

Det er ikke montert håndrekke inntil vegg ved utvendige trapper. Utvendige trapp mellom bolig og garasje mangler håndrekke i vegg.
Rekkverk/håndlist ved entre flislagt trapp kan anbefales for bedre sikkerhet.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.
TG.2_Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som kan gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Oppsummering

Stoppekran er plassert på vaskerom.
TG:2_Vannrør er i hovedsak fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Det er etablert inspeksjonsluke i vegg til røranlegg/vannforsyning (vannbåren varme) i samtlige etasjer. Det er ikke montert fordelerskap rundt som antatt ikke var krav på oppføring tidspunkt. Det bemerkes likevel at valgt løsning uten skap er ikke vannnett og at det ikke er etablert lekkasje sikring (tetsjikt, drems).
Utvendig Jacuzzi med tilbehør og øvrige utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak

Røranlegg/vannforsyning uten lekkasjesikring, konsekvens er at kan lekkasjer kan pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
Normal tilsyn/vedlikehold. Det er anbefales å etablert en Watherguard som kan stenger vannet ved lekkasje det mest utsatte steder..

Varmesentral

Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.
Boligen har oppvarming av tappevann og vannbåren varme fra sentral/fjernvarmeanlegg, det er ikke fremlagt dokumentasjon på service.
TG.2_ er gitt med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder: Leilighet

Oppsummering

Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tilstrekkelig tettesjikt i oppbrett mot vegg(membran/ belegg).
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.
Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

Ventilasjon	Oppsummering
	Bygningen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning ifølge eier, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Filter er skiftet årlig ifølge eier.
	TG.2_ Leiligheten har vært noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer himling bad og og på utsatte steder. Ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften. - Det var mye oppbevart i leiligheten på befaringsdagen, enkelte lufteventiler i vegg var stengt, dette kan hindrer tilstrekkelig utluftning.. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.
	Anbefalte tiltak Serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg og jevnlig utskiftning av filter anbefales. Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, da spesielt i leilighet.

Våtrom: Bad_2.etasje

Oppsummering av overflater
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, det finnes derimot 2 sluk i gulvet, og oppbrett av tetsjikt mot terskel på ca. 75 mm. - Det er registrert 0,5 mm motfall mot wc, vann utenfor dusj vill dermed ikke renner direkte mot sluk - Mindre hakk i flis -Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen. - Riss/sprekk i fuger mellom fliser på vegg i dusj. - Wc er skrudd fast gjennom tetsjikt.

Anbefalte tiltak overflater
Baderom har gått ut på dato, og må påregnes oppgradert, forhold som påvist kan gi økt risiko for lekkasjer. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i på venting av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Noe begrenset tilkomst til sluk under badekar. Fliser er montert oppe på våtromsbelegg ifølge eier. Membran er synlig ført under klemring i sluk. Sluk i dusj er plassert tett inn mot vegg, dette kan gi økt fuktbelastning i tetsjikt i berørt område. - Mindre riss/sprekk i fuger mellom fliser på vegg i dusj, avskalling i fuger kan indikerer fuktbelastning i berørte områder, med fare for skade i membran. - Variable fuktverdier registrert i nedre del av vegg i overflate dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid, med bakgrunn i alder på tettesjikt er det en økt risiko for lekkasjer. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
--

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Baderom anbefales oppgradert, det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i på venting av en oppgradering. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Våtrom: Vaskerom 1.etasje	Oppsummering av sanitærutstyr
	Normale bruks-alderingsslitasjer iht. alder.
	Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Sluk er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll, membran er derimot synlig ført under klemring i sluk.
	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon. Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.
	Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
	Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. TG.2-3_Det må foretas utbedring tiltak for å unngå fuktskader i konstruksjonen, vaskerom anbefales oppgradert. Estimert kostnad kr. 50 000-150 000,-
	Oppsummering av sanitærutstyr
	Generelt normale bruks-alderingsslitasjer. Noe slitasjemerker i innredning, overflater skuffer.

Øvrig: Sokkelleilighet

Oppsummering
Kort sammendrag. Leilighet har noe preg av manglende vedlikehold og må påregnes oppgradert. - Våtrom og bod/teknisk rom anbefales oppgradert, sanitær innredning må vurderes skiftet/oppgradert. - Topping i laminat gulv ved entre/gang, og i stue. - Bod/teknisk rom er nedslitt,er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom. - Tegn etter tidligere lekkasje i underskap under kjøkken vask. Leiligheten har vært noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer himling bad og og på utsatte steder. Ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften. - Det var mye oppbevart i leiligheten på befaringsdagen, enkelte lufteventiler i vegg var stengt, dette kan hindrer tilstrekkelig utluftning..
Anbefalte tiltak
Det må påregnes kostnader for oppgradering av boenheten, våtrom og bod/teknisk rom anbefales oppgradert.

Bygningsdeler med TG-IU

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Utvendig trapp stenger lukke vindu til leilighet soverom ved evt. rømning fra vindu, den skal skiftes med et inne slående vindu før salg ifølge eier.

Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

1.9.2025

Rapportdato

10.9.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Kjetil Soma Hansen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Tone Mossige Hansen	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Eiers egenerklæring er gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Walther Schoenmaker

Telefon:

48055432

Firma:

BORG TAKST AS

Epost:

ws@borg-takst.no

Adresse:

Vardheivegen 11, 4344 Bryne

BORG TAKST AS

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Borg Takst AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst og medlem NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.borg-takst.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Egne premisser:

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse.

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Jacuzzi med tilbehør og øvrige skjulte stikkledninger er ikke nærmere vurdert.

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.

Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner.

Hagebod og grillhuset inkl. badestamp på takterrasse er ikke nærmere vurdert eller tatt beskrevet i rapport.

Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

65

Supertakst

Stubben 7, 4311 Hommersåk

13 av 41

Kott i trappeoppgang: misfarging på spongulv i kott i trapp 2.etasje, skyldes tidligere søl ifølge eier, det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen.

Informasjon om boligen

Adresse:

Stubben 7, 4311 Hommersåk

Kommunenr:

1108

Gårdsnr:

102

Bruksnr:

338

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår:

1997 - Eiendomsverdi på nett

Boligtype:

Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert område på Hommersåk, i Sandnes kommune.

Bebyggelse.

Enebolig som er oppført med grunnmur og stedstøpt plate i betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og fasadeplater.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein..

Vinduer og dører med isolerglass.

Balkong/tak terrasse.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett og fliser.

Innvendige vegger med tapetserte/malte overflater.

Oppvarming.

Vannbåren varme med varme i gulv, varmepumpe (luft-vann), peis og elektrisk.

Tomt.

Tomten er opparbeidet og beplantet, belegningsstein i gårdsrommet.

Parkering på gårdsrommet og garasje.

Sammendrag.

Bolig fra 1997 standard som fra byggeåret.

Bygningen har vært vedlikehold, og er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

Det er påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstandsanmerkninger på sikt.

Deriblant er sokkelleilighet og våtrom i hovedsak fra byggeåret og har behov for oppgradering.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg					
Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg: Enebolig m/leilighet	229	229	0	0	24
Garasje	50	0	50	0	0
Hagestue	12	0	12	0	0
Totalt m²	291	229	62	0	24

Bygning: Hovedbygg: Enebolig m/leilighet

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje, leilighet	83	83	0	0	0
1. etasje	94	94	0	0	22
2. etasje/loft	52	52	0	0	2
Totalt m²	229	229	0	0	24

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje, leilighet	83	78	5	Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.	Bod/teknisk rom.
1. etasje	94	94	0	Entre/gang, wc, vaskerom (bi-inngang), kjøkken, spisestue, stue..	
2. etasje/loft	52	52	0	Lofststue, 3 soverom og bad.	
Totalt m²	229	224	5		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	50	0	50	0	0
Totalt m²	50	0	50	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	50	0	50		Garasje, bod, teknisk rom.
Totalt m²	50	0	50		

Bygning: Hagestue

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	12	0	12	0	0
Totalt m²	12	0	12	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	12	0	12		Hagestue
Totalt m²	12	0	12		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.
Utvendig hagebod og overbygget tak ved (grillhuset) er ikke vurdert.
Terrasser/balkong arealet må betraktes som ca. 1.etasje balkong på ca. 22 m2 takterrasse med grillhuset, hage stue og Jacuzzi er ikke nærmere vurdert.
Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering	TG-2
Boligen ligger i et skrånet terreng, terreng rundt bolig er opparbeidet og relativ flatt. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen over terreng. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fuktverdier i nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæropppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Antatt normal elde/slitasje på drems, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig Normal tid før vedlikehold av drenssystem med dremsledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med dremsledninger er 20 - 60 år. .	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

6.3 Støttemur



Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Grunnmur er overflatebehandlet på utsiden, påført på innsiden, begrenset tilkomst for besiktelse. Det er påregnelig normalt med mindre riss i grunnmur, og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Grunnmuren er i hovedsak malt og tildekt med konstruksjoner, det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.	

Beskrivelse	
Støttemur i terreng oppført i multiblokker. Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur	TG-3
Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type. Det er ikke registrert tegn til sammenbrudd.	
TG.3_- Deler av støttemur i terreng mangler rekkverk, i hovedsak skjermet med vegetasjon, tuja hekk. 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall..	
Utbedringskostnader	
Under 10 000	

6.4 Rom under terreng



6.5 Balkong, terrasse, platting



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Påforede yttervegger og oppforede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, eller at grunnmuren transporterer noe fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Det ble målt en varierende vektprosent på 18,2 % i overflater og opptil 21 % ved hulltaking. Tillatt vektprosent før gjenkledning av trekonstruksjoner for nybygg er 15%. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20% vektprosent fukt. Det ble ikke avdekket teg til evt. lekkasjer, ved henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ventilering bør ivaretas.	

Type	Balkong, Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja



6.6 Vinduer og dører

Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ja
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattingTG-2	
1.etasje balkong, det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt. Balkongen i 2.etasje er tekket med glassfiber. Glassfibertekking er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter. 2.etasje noe lite fall på balkongplatting, med glassfiber vann blir liggende ved nedbør. Trevirke rekkverk er utsatt for fukt, ved innvendige hjørner karnapp. Rust i stålplater underkant balkong, søyler/trevirke som er i direkte kontakt med terreng kan være utsatt for fukt. Rekkverket tilfredsstillr krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Utbedring av ovennevnte forhold må vurderes.	



6.7 Yttervegger

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dørerTG-2	
Enkelte vinduer og vridere i underetasje er strie å betjene, dette skyldes i hovedsak lite bruk. Vinduer og dører i hovedsak fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. - Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer i underetasje, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. - Utvendig trapp foran lukkevindu i soverom leilighet hindrer rømming, ny vindu er kjøpt og skal skiftes før salg ifølge eier. Innerdører fra byggeåret, normal bruks-alderingsslitasje i overflater. Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. Enkelte innvendige dører må påregnes justert. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Utvendig kledning besiktet fra bakkenivå. Utvendig kledning fra byggeåret men vurderes generelt å være i god stand/bra vedlikehold, normal slitasje påregnelig med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Loft kun besiktet fra lofts luke, det mangler stige og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette kan øker varmetapet og faren for kondensering på loftet. Pakning på lofts luke skal være montert ifølge eier. Tiltent luftespalte ved raftekasse er ikke synlige utluftning kan dermed være noe redusert. Deler av isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, enkelte luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp. Vannmerke i sutaket rundt rørgjennomføringer. Dette kan skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen. Ventilasjonskanal i svart plast på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen. Normal tilsyn, enkelte luftespalter mellom sutak og isolasjon på loft ved takfot kan med fordel åpnes opp for å øke/ivareta utluftingen på loftet.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
------	-------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Valmet tak
Valmet saltak	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Takkonstruksjon er i normal stand iht. alder. Noe mindre nedbøy i deler av yttertaket, er påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder, det er ikke registrert behov for å gjøre tiltak.	

6.11 Taktekking



Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Oppsummering av takteking	TG-2
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. - Enkelte møne spiker stikker ut av mønepanner. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Deler av bly er skiftet ut med ny beslag i senere tid. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.	
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, nærmere undersøkelse av undertak kan anbefales. - Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt - Enkelte møne spiker stikker ut av mønepanner, anbefales utbedret/kontrollert.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
TEK 97 Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten over inngangsparti og balkong. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger kan vurderes etablert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjesiklle i betong, mellom underetasje og 1.etasje, øvre etasje i trevirke.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten/laminaten kan forekomme som følge av dette. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 14 mm. i 1.etasje stue ved peis. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Stedvis bom (luftlommer) registrert i flislagt gulv 1.etasje Gulv i bod/teknisk rom i leilighet har sluk i gulv men tetsjikt fremstår som utett, og er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inispisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Pusset pipe over tak, det anbefales jevnlig impregnering/behandling/beslag for å unngå utettheter (hvert 5. år). Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Feiekontroll foretatt 31.10.2024 av Rogaland brann og redning IKS, ingen anmerkninger gitt. På generelt grunnlag kan feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales	

6.15 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning i 1.etasje. TG.1_ kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og lys benkeplate fra byggeår, malt over i senere tid, normale bruks- og aldringsslitasjer. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.	
Sokkelleilighet. Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og benkeplate i finer fra byggeår, normale bruks- og aldringsslitasjer. TG.2_ Det registreres fukt/skader i bunnplate under vask, skyldes tidligere forhold. Det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje. Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test. Mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest 1988.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Utvendig trapp stenger lukke vindu til leilighet soverom ved evt. rømning fra vindu, den skal skiftes med et inne slående vindu før salg ifølge eier. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner?	Nei
----------------------------	-----

Oppsummering av toalettrom	TG-1
Normal stand iht. alder	

6.18 Trapp

Beskrivelse	Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

6.19 Trapp: Utvendig trapp

Beskrivelse	
Utvendige trapper i betong.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det er ikke montert håndrekke inntil vegg ved utvendige trapper. Utvendige trapp mellom bolig og garasje mangler håndrekke i vegg. Rekkverk/håndlist ved entre flislagt trapp kan anbefales for bedre sikkerhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

6.21 Vannledninger



Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås. TG.2_Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som kan gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	
Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei



6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektriskTG-1	
Diverse oppgraderinger er foretatt i senere tid, eier er er utdannet elektriker. Eier opplyser om at det er gjennomført en el kontroll i senere tid. Kontroll av elektroinstallasjon ble utført av Lnett i 2022, for mer dokumentasjon/info konferer eier. Ref. tiltak eier: varmepumpe for vannbårenvarme er installert av AVE as. Ventilasjonsanlegg ble installert av Østerhus. Elektroinstallasjon ble utført av Kjetil S. Hansen ihht til FEL og NEK 400 (er utdannet elektrofagarbeider med rettighet til å utføre elektroinstallasjon i egen bolig) Det finnes 3 sikringsskap 1 stk. i leilighet, 1 i garasje og i vaskerom 1.etasje. Det er gjennomført en el kontroll datert 2022 av Lnett, uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig. Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert. Det er av takstmann ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer. 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.	

Oppsummering av vannledningerTG-2
Stoppekran er plassert på vaskerom. TG:2_Vannrør er i hovedsak fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det er etablert inspeksjonsluke i vegg til røranlegg/vannforsyning (vannbåren varme) i samtlige etasjer. Det er ikke montert fordelerskap rundt som antatt ikke var krav på oppføring tidspunkt. Det bemerkes likevel at valgt løsning uten skap er ikke vanntett og at det ikke er etablert lekkasje sikring (tetsjikt, drens). Utvendig Jacuzzi med tilbehør og øvrige utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Røranlegg/vannforsyning uten lekkasjesikring, konsekvens er at kan lekkasjer kan pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Normal tilsyn/vedlikehold. Det er anbefales å etablert en Watherguard som kan stenger vannet ved lekkasje det mest utsatte steder..

6.23 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Servise foretatt.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-IU
Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år. Tg.2 gitt pga. alder. Vannbåren varme anlegg i underetasje har vært stengt av ifølge eier, pga. lite bruk, ukjent status. Det er ikke påvist behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegg fungerer i samtlige etasjer, ifølge eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på service/vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anlegget anbefales kontrollert av en fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget, service avtale kan anbefales.	

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Varmepumpe (vann til luft), vedovn og elektrisk, varme i gulv vannbåren varme	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble sist utført arbeider på anlegget i 2020 ny bereder til varmt vannforsyning vannbåren varme. Ny varmepumpe 2020.	
Når var siste service på anlegget?	
2020	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-2
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Boligen har oppvarming av tappevann og vannbåren varme fra sentral/fjernvarmeanlegg, det er ikke fremlagt dokumentasjon på service. TG.2_ er gitt med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold/service anbefales. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.	

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2020	
Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder er i normal stand iht. alder. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.	

6.26 Varmtvannsbereder: Leilighet

Plassering bereder
Teknisk rom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1997	
Størrelse	
198 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tilstrekkelig tettesjikt i oppbrett mot vegg(membran/belegg). Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.	

6.27 Ventilasjon



Sokkelleilighet

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Service på ventilasjon i øvre etasjer er foretatt av eier selv.	
Når var siste service på anlegget?	
2025, ifølge eier.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ja



Sokkelleilighet

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Bygningen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning ifølge eier, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Filter er skiftet årlig ifølge eier.	
TG.2_ Leiligheten har vært noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer himling bad og og på utsatte steder. Ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften. - Det var mye oppbevart i leiligheten på befaringsdagen, enkelte luftenventiler i vegg var stengt, dette kan hindrer tilstrekkelig utluftning.. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg og jevnlig utskiftning av filter anbefales. Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, da spesielt i leilighet.	

6.28 Våtrom: Bad/vaskerom U-etasje (sokkelleilighet).



Det er behov for totalreovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
Bad fra byggeåret, rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav fra 1997. Vinylbelegg på gulvet fliser på vegg i dusj Utstyr: wc, vask, dusjkabinett. Gulvet med Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp sjikt belegg foran sluk i dusj. Ca 19 mm oppbrett mot dørterskel. Merknader: - Riss/sprekk i sveiset skjøt vinylbelegg på gulvet - Terskel i dusj er høyere en terskel i dør, eventuell lekkasje vann utenfor dusjnisen vil renne gjennom dør. - Luftlommer bak vinylbelegg i oppbrett mot terskel, og rundt sluk dusj, indikerer dårlig heft mot underlaget. - Fuktskade etter kondens med avskalling i malt himling. - Bom i flis på vegg, avskalling, riss/sprekk i fuger i dusj. - Feil oppbygging av skillevegg, diffusjonsplast påvist i skillevegg er en ubrukt praksis etter dagens byggeskikk og kan føre til kondens. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser fuktverdier på 21, 9 % i vegg konstruksjonen. TG.3_ Våtrom fremstår som utett, iht. dagens krav til tetthet, det er fare for at evt. lekkasjevann kan spredes ut mot sideliggende rom.	
Anbefalte tiltak	
Badet er nedslit fremstår som utett iht. dagens krav til tetthet og må totalrenoveres. Dagens utforming av våtrom og tilstand medfører en økt risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.29 Våtrom: Bad_2.etasje



Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Bad/vaskerom fra byggeåret. Flis på gulv og vegg. Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, badekar.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, det finnes derimot 2 sluk i gulvet, og oppbrett av tetsjikt mot terskel på ca. 75 mm. - Det er registrert 0,5 mm motfall mot wc, vann utenfor dusj vill dermed ikke renner direkte mot sluk - Mindre hakk i flis -Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Selv om bom eller hulyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen. - Riss/sprekk i fuger mellom fliser på vegg i dusj. - Wc er skrudd fast gjennom tetsjikt.	
Anbefalte tiltak overflater	
Baderom har gått ut på dato, og må påregnes oppgradert, forhold som påvist kan gi økt risiko for lekkasjer. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i på venting av en oppgradering.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei



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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Noe begrenset tilkomst til sluk under badekar. Fliser er montert oppe på våtromsbelegg ifølge eier. Membran er synlig ført under klemring i sluk. Sluk i dusj er plassert tettet inn mot vegg, dette kan gi økt fuktbelastning i tetsjikt i berørt område. - Mindre riss/sprekk i fuger mellom fliser på vegg i dusj, avskalling i fuger kan indikerer fuktbelastning i berørte områder, med fare for skade i membran. - Variable fuktverdier registrert i nedre del av vegg i overflate dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid, med bakgrunn i alder på tettesjikt er det en økt risiko for lekkasjer. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Baderom anbefales oppgradert, det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i på venting av en oppgradering. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj, badekar. Mekanisk balansert avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Normale bruks-alderingsslitasjer iht. alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk er testet med papir og det registreres avsug.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt.8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.30 Våtrom: Vaskerom 1.etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerommet er fra byggeåret. Flis på gulv og malte overflater på vegg. Utstyr: uttak vaskemaskin, utslagsvask, luke med sanitær/vannforsynings anlegg i vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei



Oppsummering av overflater	TG-3
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Mindre hakk 2 stk. i flis foran innredning, påregnelig med bom i flis. Samleskap uten drens eller vanntett skap, kan fører til skjulte fuktskader bak skjult konstruksjon, vannstopper anbefales etablert. Lav terskel i dør, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel. TG.3_Terskel i dør mot gang målt til 22 mm Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann kan renner ut gjennom døråpning. Gulv i vaskerom er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.	
Anbefalte tiltak overflater	
Påpekte forhold anbefales utbedret, våtrom anbefales oppgradert.	
Utbedringskostnader overflater	50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Sluk er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll, membran er derimot synlig ført under klemring i sluk. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon. Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. TG.2-3_Det må foretas utbedring tiltak for å unngå fuktskader i konstruksjonen, vaskerom anbefales oppgradert. Estimert kostnad kr. 50 000-150 000,-	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: uttak vaskemaskin i innredning, sanitær anlegg i vegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Generelt normale bruks-alderingsslitasjer. Noe slitasjemerker i innredning, overflater skuffer.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk balansert avtrekk me	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk balansert avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser Ingen registret fukt eller symptom på fukt i vegger på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.31 Øvrig: Garasje m/bod.



Beskrivelse
Garasje oppført i 2005, oppført i betong flatt tak med terrasse. Garasje er oppført med ringmur og stedstøpt plate i betong. Etasjesiklle i betong, takterasse etablert. Innvendig vegg overflater malt, panel i himling. Innlagt vanntilførsel. Hvitlakkert stålport med elektrisk portåpner. EL- bil lader 2.stk.etablert ved garasje. Eget sikringsskap, sentral støvsuger og anlegg for vannbåren varme plassert i bod/teknisk rom
Garasje, normal bruksslitasjer i overflater. Enkelte mindre riss/sprekk i betong gulv garasje påregnes som normalt.
Bod/teknisk rom, oppført i betong gulv med sluk behandlet med Proxy maling. - Enkelte riss/sprekk i gulvet mot sluk. Gips på vegger er ubehandlet.
Krype rom under utv. trapp er ikke nærmere kontrollert.

6.32 Øvrig: Sokkelleilighet



Beskrivelse
Sokkelleilighet med standard fra byggeåret 1997. Ringmur og etasjeskiller i betong. Påførende vegger tapetsert/malt. I hovedsak laminat på gulvet, vinylbelegg på bad.
Det var mye oppbevart i leilighet på befaringsdagen enkelte romoverflater og vinduer er begrenset besiktet.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Kort sammendrag. Leilighet har noe preg av manglende vedlikehold og må påregnes oppgradert. - Våtrom og bod/teknisk rom anbefales oppgradert, sanitær innredning må vurderes skiftet/oppgradert. - Topping i laminat gulv ved entre/gang, og i stue. - Bod/teknisk rom er nedslitt,er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom. - Tegn etter tidligere lekkasje i underskap under kjøkken vask. Leiligheten har vært noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer himling bad og og på utsatte steder. Ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften. - Det var mye oppbevart i leiligheten på befaringsdagen, enkelte lufteventiler i vegg var stengt, dette kan hindrer tilstrekkelig utluftning..	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes kostnader for oppgradering av boenheten, våtrom og bod/teknisk rom anbefales oppgradert.	

6.33 Øvrig: Hagestue



Beskrivelse
Hagestue er oppført i 2022. Konstruksjon i stålprofil og glassvegger/tak. Yttervegg i bindingsverk kledd med liggende kledning. Laminat på gulvet.
Merknad: Taknedløp er avsluttet over terreng/takterasse, anbefales ført mot avløp. Fukt kan påvirke materialer i berørt område og fører til glatt føre (frostskafer) i vinter

6.34 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sandnes

Oppdragsnr.

1412250135

Selger 1 navn

Kjetil Soma Hansen

Selger 2 navn

Tone Mossige Hansen

Gateadresse

Stubben 7

Poststed

HOMMERSÅK

Postnr

4311

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1997

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

28

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg Vesta

Polise/avtalennr.

8731914

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1412250135

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Forus rør har utført rørarbeid etc. Nysted har lagt gulvbelegg/membran. Flisearbeid er utført som egeninnsats. Slik vi husker tilbake for 28år siden.

Arbeid utført av

Forus rør og Nysted

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ble byggemeldt sammen med byggesøknad for oppføring av enebolig

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ved oppføring av bolig i 1997

Arbeid utført av

Forus rør

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Noe skjeve gulvflater i betong

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Varmepumpe for vannbårenvarme er installert av AVE as. Ventilasjonsanlegg ble installert av Østerhus. Elektroinstallasjon ble utført av Kjetil S. Hansen ihht til FEL og NEK 400 (er utdannet elektrofagarbeider med rettighet til å utføre elektroinstallasjon i egen bolig)

Arbeid utført av

AVE as

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei☒ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av elektroinstallasjonble utført av Lnett i 2022, uten merknader.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

2 stk 7,5kw AC ladere

Document reference: 1412250135

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Enebolig er oppført av Øster hus. Grunnmursarbeid er utført av Sørevoll grunnmur. Noe arbeid på terrasse er utført som egeninnsats

Arbeid utført av

Øster hus as

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Sokkelleilighet

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent sokkelleilighet i forbindelse med oppføring avbolig

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest i 1998

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1412250135

Initialer selger: KSH, TMH

3

96

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

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

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250135

Initialer selger: KSH, TMH

4

97

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil S. Hansen	fe259f42acddb9d148933 a5c448cfdb1f1744dd0	18.08.2025 18:13:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Mossige Hansen	90003a4897bccef5cbfba aa8192f2cc783548866	19.08.2025 04:47:08 UTC	Signer authenticated by One time code

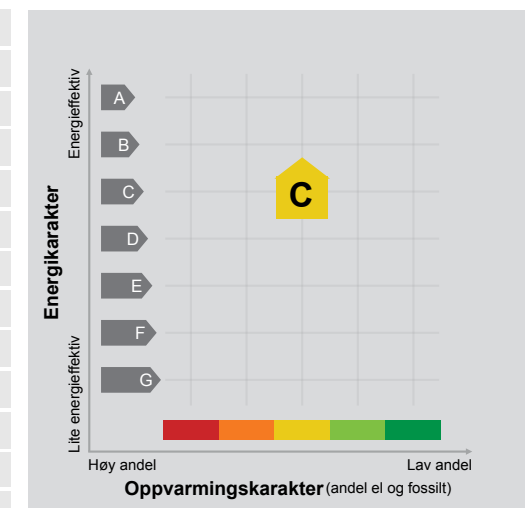
Document reference: 1412250135

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



ENERGIATTEST

Adresse	Stubben 7
Postnummer	4311
Sted	HOMMERSÅK
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	338
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	19373010
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energattest-2025-162957
Dato	02.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 20 662 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 999 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	500 liter ved

Nabolagsprofil

Stubben 7 - Nabolaget Hommersåk sør/Bjelland - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gamle Frøylandsvei Linje 21, 45, N96	4 min 0.3 km
Skeiane stasjon Linje L5	18 min 14.6 km
Stavanger Sola	30 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	30 min 29.2 km

Skoler

Hommersåk skole (1-7 kl.) 174 elever, 14 klasser	11 min 1 km
Maudland skole (1-7 kl.) 226 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Kyrkjevollen skole (1-7 kl.) 315 elever, 22 klasser	20 min 1.7 km
Riska ungdomsskole (8-10 kl.) 327 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	18 min 12.4 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	17 min 14 km

«Kjempe flott natur og mange hyggelige naboer ! Barnevennlig, dyrevennlig, stille, rolig og koselig !»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

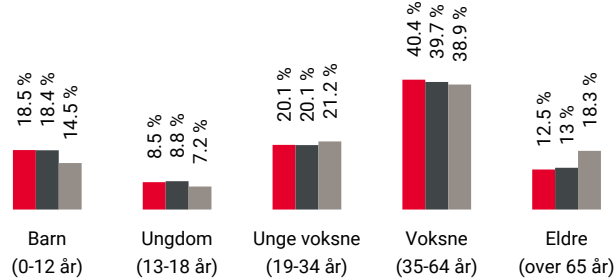
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hommersåk sør/Bjelland	1 552	564
Hommersåk	7 373	2 765
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Maudland Fus barnehage (1-5 år) 116 barn	9 min 0.8 km
Riska barnehage (1-5 år) 51 barn	12 min 0.9 km
Hommersåk barnehage (1-5 år) 53 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Riska PostNord	7 min 0.7 km
Kiwi Hommersåk	13 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



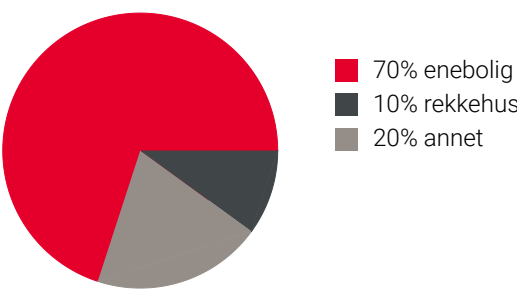
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

Gamle stemvei balløkke Ballspill	6 min 0.4 km
Stemmen sandvolleyball Sandvolleyball	7 min 0.6 km
Sport 4 you	15 min

Boligmasse



«Nært by, men fremdeles på landet.»

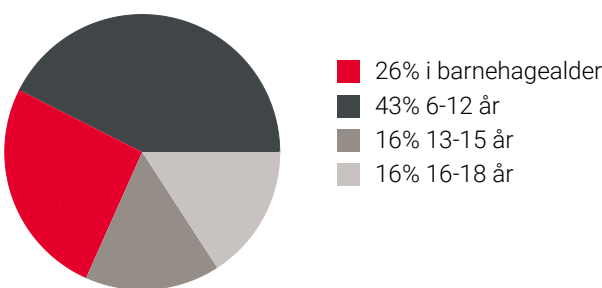
Sitat fra en lokalkjent



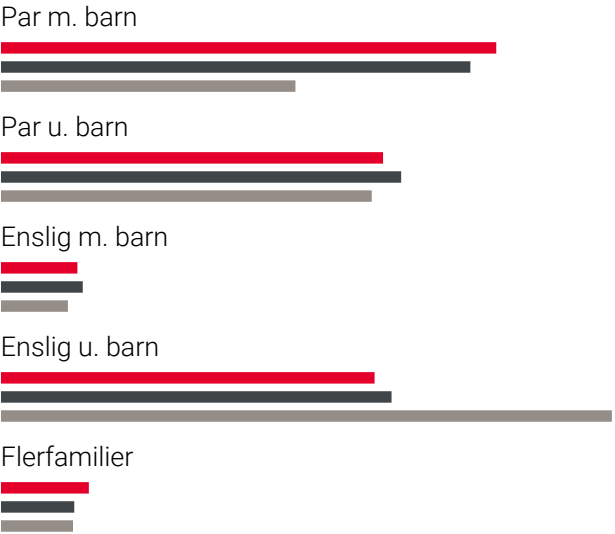
Varer/Tjenester

Bryggen Senter Hommersåk	14 min
Vitusapotek Hommersåk	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



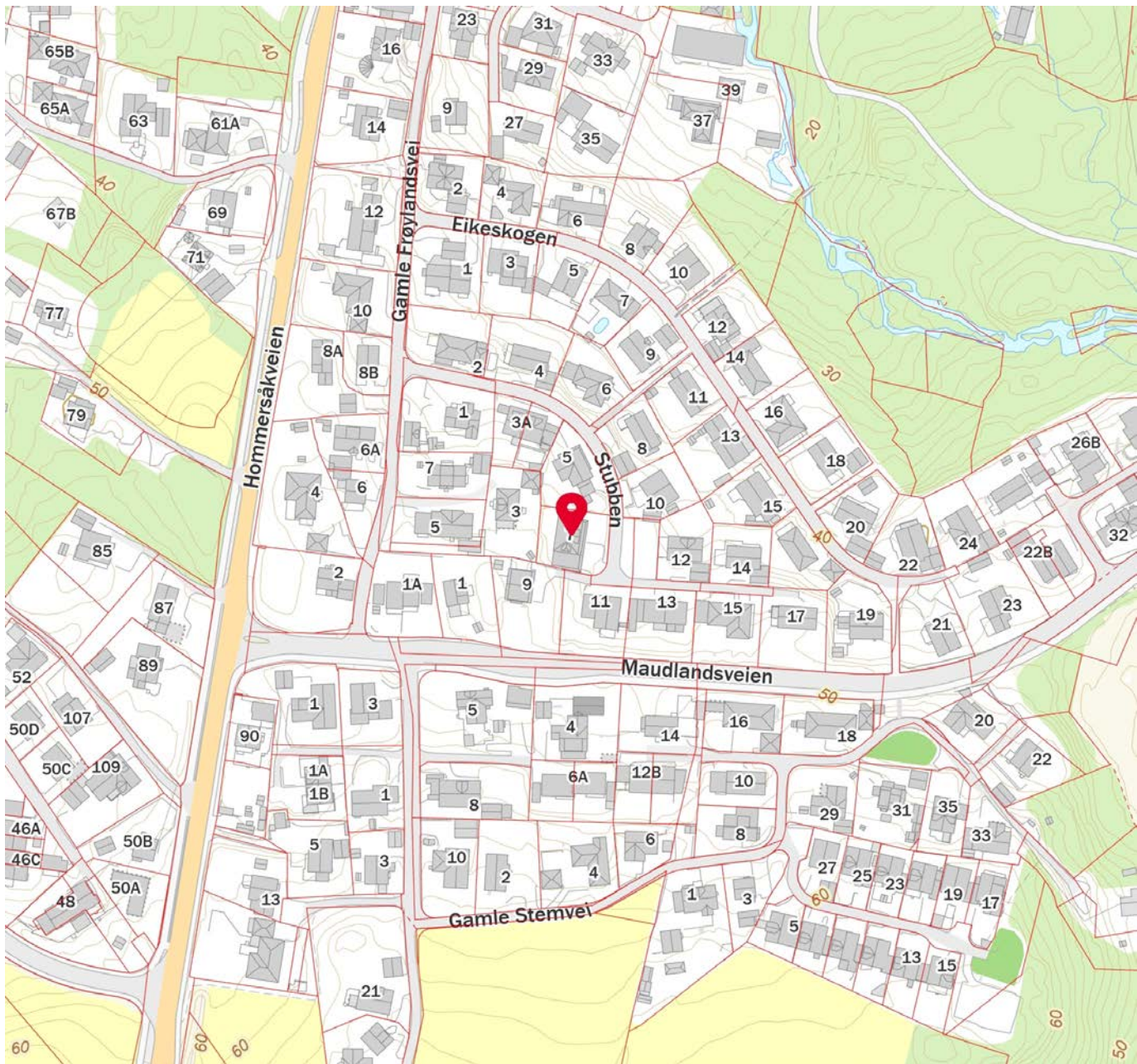
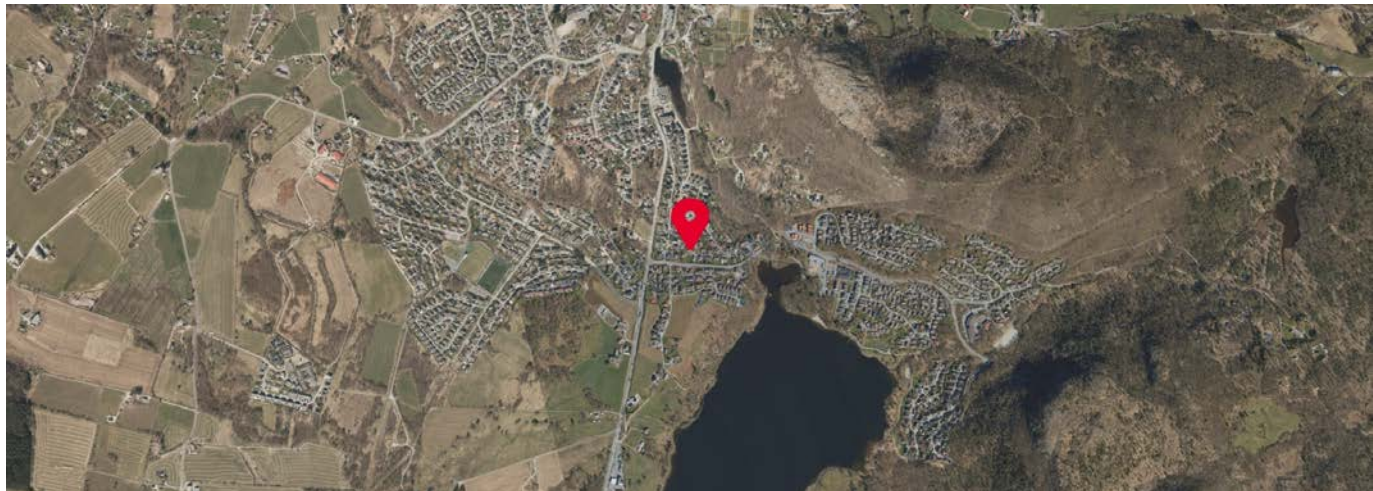
Familiesammensetning



0%	43%
Hommersåk sør/Bjelland	
Hommersåk	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Sandnes kommune
Bygningssjefens ekspedisjon : 51 60 54 04
Rådhusets sentralbord : 51 60 54 00
Telefax : 51 60 54 37

TEKNISK ETAT
Bygningssjefen

Sandnes, 05.08.98

Vår ref: 102/338 Deres ref: Arkivkode: 9600355 19
Saksbehandler: Maria Radejko

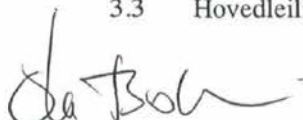
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

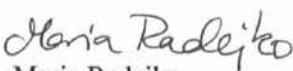
Arbeidssted (adr.):	Stubben 7	Gnr./bnr.:	102/338
Arbeidets art:	Nybygg	Bygningens art:	Bolig
Dato for søknad:	11.11.96	Dato for vedtak:	14.02.97
Byggherre:	Kjetil Hansen / Tone Mossige	Sak nr.:	9600355
Anmelder:	ØSTER HUS A/S		
Ansvarshavende:	Grunn- og betongarb: Leif Njærheim (graving), Leif Berland (betong) Trearbeider: ØSTER HUS A/S v/Gord Rostøl		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for hele bygget.

Følgende arbeider gjenstår:

- 1 Utvendig
 - 1.1 Trapper skal ha håndføringslist på begge sider. Håndføringslist langs husvegg mot sør må utføres slik at vindu fra soverom i underetasjen kan benyttes som rømningsvindu.
 - 1.2 Nedfallsrør påkoples drensledning.
- 2 Kjeller
 - 2.1 Brannsløkkingsapparatet må monteres på lett tilgjengelig sted.
- 3 Boligetg.
 - 3.1 Brannsløkkingsapparat må monteres på lett tilgjengelig sted.
 - 3.2 For å lette rømning må det monteres trinn i takflate utenfor vinduer i loftsetasjen, i fasade mot nord og sør.
 - 3.3 Hovedleiligheten mangler bod.


Ola T. Solheim
bygningssjef


Maria Radejko
Overingeniør

Sendes til ☒ Byggherre ☒ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Brannsjef

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
SANDNES

Postadresse:
Postboks 583
4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006
Postgiro for skatt 0827 5811026
Bankgiro 3260.07.01400
Org.nr. 964 965 137



Sandnes kommune

Byplansjefens ekspedisjon : 51 60 54 06
Rådhusets sentralbord : 51 60 54 00
Telefax : 51 60 54 35

TEKNISK ETAT Byplansjefen

Tone Mossige og Kjell Hansen
Postboks 66
4320 HOMMERSÅK

Sandnes, 14. februar 1997

Vår ref: rr 9600355/5 Deres ref: Arkivkode: L42
Saksbehandler: Ragnar Rydning

D SAK 179/97

Søknad v/Østerhus a/s mottatt den 12.11.96 og 19.12.96 om oppføring av bolighus m/hybel-leilighet på gnr. 102 bnr. 338, Frøyland, Ho Re.

Bruksareal:	u.etg.	84 m ²	herav hybel-leilighet	84m ²
	1.etg.	92 m ²		
	2.etg.	70 m ²		
	tot.	246 m ²		

Kfr. sak 54/97 hvor søknaden ble avslått med hjemmel i reguleringsplanens bestemmelser § 2.1 som angir maks. 2 etasjer. Boligen var på 3 etasjer.

Attester om nabovarsel foreligger.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.

Søker har ved brev datert den 27.01.97 påklaget vedtaket. I klagen heter det blant annet:

- Det ble på forhånd tatt kontakt med byplankontoret, da det i reg. best. sto maks 2 etasjer. Her ble det fortalt at dersom 3-4 hus i nærheten var i 3 etasjer måtte det gis tillatelse her også.
- Søker har lagt ved bilder som viser 4 boliger i tre etasjer.
- Søker sier også at nærmeste bolig (den største) eies av en som er ansatt i Sandnes kommune.

På bakgrunn av klagen og fotografiene ble det foretatt befaring for å se på området og boligene der.

Bygningsjefen har dette å si til omsøkte prosjekt. Boligen er en enebolig i 3 etasjer med hybel-leilighet. Møne og gesimshøyden er på henholdsvis 7,3 og 3,5 m. Bakenforliggende boliger ligger med grunnmurshøyder på henholdsvis kote 52,33 moh, 51.80 moh og 50,28 moh. Omsøkte bolig er søkt plassert med topp grunnmur på kote 47,80 moh. Det er ikke kommet inn noen merknader til søknaden om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene. Bygningssjefen kan heller ikke se at boligen skulle være til noe særlig sjenanse for de

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
SANDNES

Postadresse:
Postboks 583
4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006
Postgiro for skatt 0827 5811026
Bankgiro 3260.07.01400
Org.nr. 964 965 137

eksisterende boligene i området, når det gjelder sol og utsikt. På befaringen ble det konstatert en rekke boliger i tre etasjer i området.

På bakgrunn av det ovenstående mener bygningssjefen at det foreligger særlig grunn for dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene etter plan- og bygningsloven § 7.

VEDTAK:

Klagen tas til følge.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser datert 1. august 1996 må nøye etterkommes.
2. Statistiske beregninger må innsendes til godkjenning før arbeidet settes i gang.
3. Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende for grunn-arbeidet eller hele arbeidet har levert inn underskrevet søknad om ansvarsrett og denne er godkjent. Situasjonsskart med angivelse av kotehøyde for topp grunnmur vil da bli utlevert. Før byggearbeidene påbegynnes skal ansvarshavende tilkalle bygningskontrollen for kontroll av byggets plassering, (inkl. høydeplassering). Tomtegrensene må være tydelig markert
4. Byggetillatelsen er betinget av at byggets plassering ikke kommer i konflikt med eventuelle offentlige ledninger eller kabler i grunnen som vanskeliggjør vedlikehold. Av den grunn må det innhentes gravetillatelse fra teknisk etat v/driftsavdelingen, Telenor og Sandnes Energi før fundamenterings- og byggearbeider igangsettes.
5. Før byggearbeidet igangsettes skal det foreligge rørleggeranmeldelse. Denne skal innleveres til teknisk etat v/driftsavdelingen/rørleggerkontrollen.

Høyde topp grunnmur settes til 47,80 m.o.h.

Med hilsen

Johannes Haaland
bygningssjef

Ragnar Rydning
Ragnar Rydning
avd.ing.

Vedlegg: 1 byggemaling m/tegn.og sit.plan
Generelle betingelser
Div. sirkulæreskriv

HANSEN KJETIL SOMA

STUBBEN 7
4311 HOMMERSÅK

Vår saksbehandler Miora Nathalie Ranjeva	Saksnummer BYGG-23/01555 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 26.05.2023
---	---	---------------	--------------------

Vedtak - Godkjent hagestue - 102/338/0/0, Stubben 7

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 102 / 338 / 0 / 0
Tiltakshaver: HANSEN KJETIL SOMA
Forhåndskonferanse:

Søknad om tillatelse datert: 19.05.2023	Søknad om tillatelse mottatt: 23.05.2023	Siste dokument mottatt: 24.05.2023
--	---	---------------------------------------

Gjeldende plan: Plan ID 7402 – Reguleringsplan for deler av Hommersåk og Frøyland

Tiltaket gjelder: Hagestue

VEDTAK

Søknaden er godkjent etter plan- og bygningsloven § 20-1 jf. § 20-4 med følgende vilkår:
1. Arbeid avsluttes med ferdigattest.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

BEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Fakta

Det søkes om en hagestue på eiendommen gnr. 102 bnr. 338.
Hagesuen har 13,5 m2 bruksareal.
Bebygd areal på eiendommen er uendret. Det er opplyst at bebygd areal er per i dag 148 m2.

Nabovarsling

Naboer er varslet og det foreligger ikke merknader.

Vår vurdering

Hagestuen skal oppføres på eksisterende terrasse så det blir ikke økning av bebygd areal.
Naboen i gnr. 102 bnr. 168, Stubben 9 samtykker plasseringen av hagestuen 0,5 meter fra eiendomsgrense jf. Plan- og bygningsloven § 29-4.
Hagestuen antas som mindre tiltak på bebygd eiendom og godkjennes som omsøkt.

Vedran Milic
Stedfortreder fagleder Byggesak

Miora Nathalie Ranjeva
Sivilarkitekt

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Situasjonsplan
Tegning ny fasade
Tegning ny plan
Tegning nytt snitt
Tegninger - Hagestue sør/øst
5167-soknad-om-ferdigattest

Mottakere: HANSEN KJETIL SOMA

Oppdatert kartverk

For at vi skal ha et oppdatert kartgrunnlag vil vi be dere å sende oss innmålte koordinater for grunnmur. Dette kan sendes til postmottak.geodata@sandnes.kommune.no

Betingelser for plassering

Plasseringen er godkjent slik det er søkt om. Plassering i strid med gitt tillatelse vil kunne føre til krav om retting.

Avvik for plassering skal ikke være mer enn 10 cm.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i samsvar med kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf. plan- og bygningsloven § 21-9)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen.
Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Følg saken på internett

Du kan følge byggesaken på vår innsynsløsning OpenGov som dere finner på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.
Har du spørsmål Kontakt på postmottak@sandnes.kommune.no

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

Hvem kan du klage til?

Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Sandnes på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per post til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut. Rett til å kreve begrunnelse Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Klagen må underskrives. Du kan be om utsetting av vedtaket Tiltakshaver kan på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan be om at arbeidene ikke påbegynnes før klagen er behandlet (utsatt iverksettingen av vedtaket). Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.

Rett til å se saksdokumentene og få veiledning

Det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Innsynsløsningen OpenGov for byggesaker finner dere også på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klagesaken

Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36

Eiendomskart for eiendom 1108 - 102/338//

Utskriftsdato: 05.08.2025



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

- | | | | |
|--|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >10<=30 | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | ● Grensepunkt nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | | ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet |
| ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Grunnkart

Adresse: Stubben 7, 4311 HOMMERSÅK
Gnr/Bnr: 102/338/0/0
Dato: 2025-08-05
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



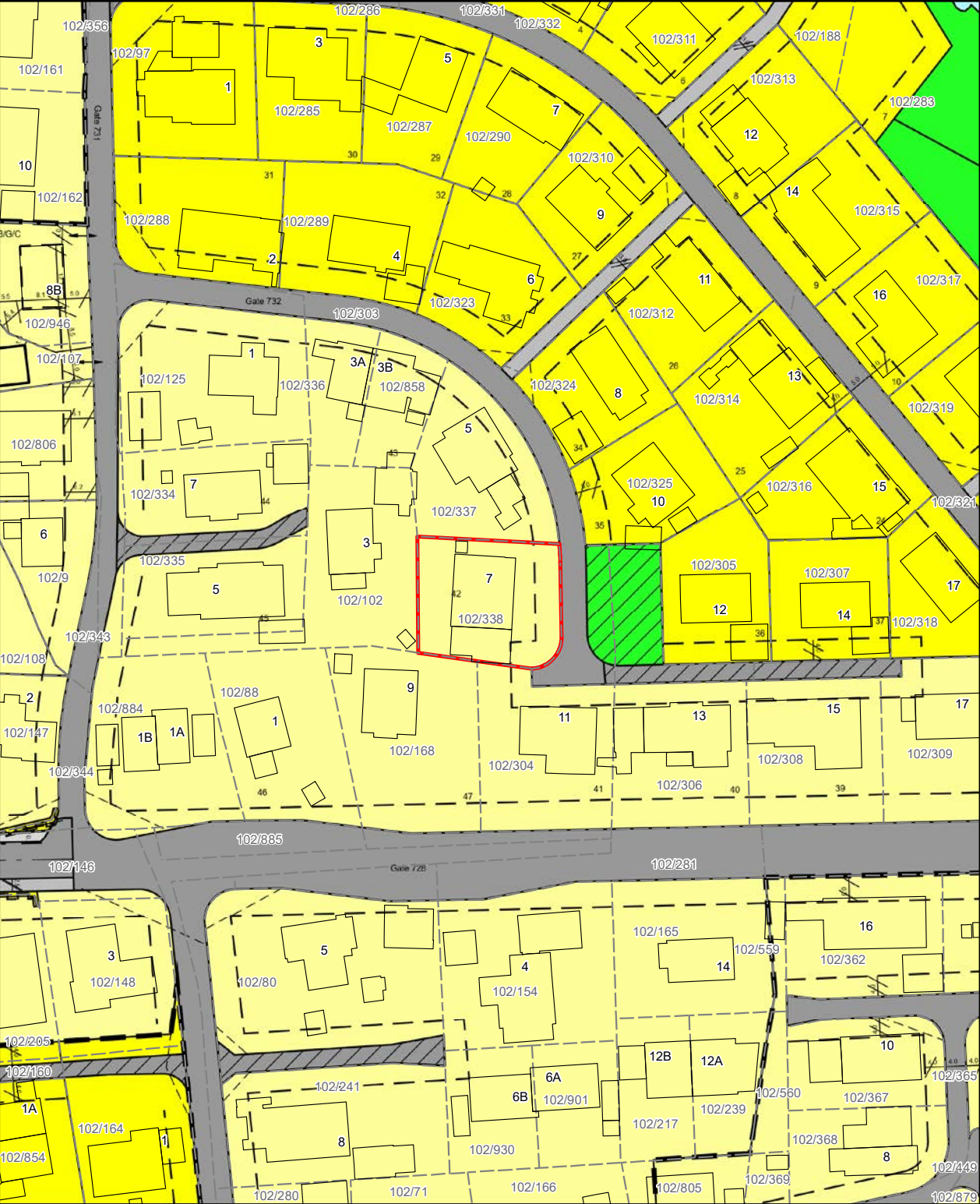
Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Stubben 7, 4311 HOMMERSÅK
Gnr/Bnr: 102/338/0/0
Dato: 2025-08-05
Målestokk: 1:1,000

Planident: 7402
Ikrafttredelsesdato: 20.4.1976



Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik, Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Skatteetaten

Dato
06.08.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

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

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 102 Bnr 338 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Stubben 7, 4311 HOMMERSÅK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 504 954 Som sekundærbolig: kr 6 019 815
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Reguleringsplan for deler av Hommersåk og Frøyland (øst for rv. 516) i Sandnes kommune

Reguleringsbestemmelser

PlanID 7402

Saksnummer

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal arealanvendelse og bebyggelse være som angitt på planen.

§ 2.

Boligbebyggelse

- 2.1 Boligene kan maks. være i 2 etasjer. Hvor terrengforholdene tilsier det, skal boligene bygges i 1 etasje med underetasje innenfor rammen av bestemmelsene i departementets byggeforskrifter.

Husenes plassering på tomten, takvinkel og møneretning fastsettes av bygningsrådet.

Garasje må ikke overstige 40 m² og skal fortrinnsvis sammenbygges med huset. Bygningsrådet kan dog godkjenne andre løsninger og kan tillate at garasje plasseres nærmere nabogrense enn 4m, eventuelt helt i nabogrense. Dette gjelder også når garasjen bygges sammen med huset.

Ved byggeomelding skal det på situasjonsplanen vises avkjørsel samt garasje plass for en bil pr. leilighet, selv om garasje ikke er tenkt oppført samtidig med boligen. I tillegg skal det vises biloppstillingsplass for minst 1 bil pr. leilighet.

- 2.2 På tomter for frittliggende boliger skal boligens grunnflate ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal. Tomtene skal bebygges med ene- eller tomannsboliger.

- 2.3 For kvartal A skal det utarbeides detaljert reguleringsplan som fremmes til stadfesting.

For kvartalene B, C og D skal det før utbygging finner sted, foreligge en av byplanrådet godkjent bebyggelsesplan.

Byplanrådet kan tillate gruppebebyggelse.

Bebyggelsesplanen skal være kotert kart og vise boligenes og garasjenes plassering, avkjørsler, terrengbehandling m.v.

Dersom noen del av veinettet forutsettes offentlig, skal bebyggelsesplanen godkjennes av bystyret.

Ved eventuell tomtedeling må ikke boligens grunnflate overskride 20 % av tomtens nettoareal.

§ 3.

Forretninger, kontorer, garasjeanlegg etc.

På arealer som er regulert til disse formål, skal maks. byggehøyde være 7,0 m.
Utnyttelsesgraden, U maks, skal være 0,5 for den enkelte tomt og maks. 2 etasjer.
Bebyggelsen skal anordnes slik at det blir tilstrekkelig parkeringsareal overensstemmende med gjeldende regler, og med tilfredsstillende arrangement for varedistribusjon.

Eventuell utendørs lagring skal innhenges på en estetisk tilfredsstillende måte, med konstruksjon og utforming som må godkjennes av bygningsrådet.

Tomteareal utenom bebyggelse, innhegnet lagerareal eller parkering skal gis parkmessig behandling.

Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. Ved byggemelding skal det på situasjonskartet vises tomtens totale disponering.

§ 4.

Industri, lager

På arealer som er regulert til disse formål, skal det kun tillates industri og lagervirksomhet som ikke medfører noen som helst støy for den omkringliggende bebyggelse. Jfr. § 3 med hensyn til arealenes disponering.

§ 5.

Allmennyttig formål

På tomten for aldershem skal bygningens grunnflate ikke overstige 25 % av tomtens areal og maks. 2 etasjer. Garasjeareal bestemmes av bygningsrådet.

§ 6.

Følgende bestemmelser gjelder for landbrukssrådet:

- 6.1 Området skal nyttes til landbruk. Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger tillates bare når de har direkte tilknytning til driften.
- 6.2 Innenfor det regulerte landbruksområdet kan det ikke foretas fradeling av tomter til utbyggingsformål.
- 6.3 Kårhus kan tillates når det av driftsmessige grunner er bruk for mer enn ett bolighus på bruket.
- 6.4 Driftsbygninger kan ikke brukes til industriell virksomhet som ikke har direkte tilknytning til landbruk.

§ 7.

På arealet for urne- og gravlund kan oppføres de bygninger som er nødvendige for formålet.

§ 8.

I friområdene og friluftsområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til områdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets formål.

§ 9.

Trafokiosker kan plasseres på områder hvor det på planen er vist med tekst.

§ 10.

Alle avkjørsler skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11.

Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet. Mot vei kan rådet kreve lav hekk eller annen lav beplanting istedenfor gjerde.

I området mellom frisiktlinje og tilstøtende veier skal det være fri sikt over 0,5 m over veienes nivå.

Området må ikke beplantes eller disponeres på en slik måte at det hindrer frisikten.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådet skjønn kan virke sjenerende for nabo eller den offentlige ferdsel.

§ 12.

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 13.

Etter reguleringsbestemmelsene ikrafttreden, er det ikke tillate ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
06.02.1978		Endring av tomteplan langs gate 733
03.03.2005	2004066387-3	Den fraskilte parsell av gnr. 102, bnr. 88 kan bebygges med to boenheter (en tomannsbolig).
14.03.2005	2004066387-4	Den fraskilte parsell av gnr. 102, bnr. 88 kan bebygges med to boenheter (en tomannsbolig) og boligens grunnflate skal ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.
20.05.2010	200901167	Mindre vesentlig reguleringsendring i plan 82110 og plan 7402 – kryssutbedring av RV516 Hommersåkveien x Maudlandsveien. Tekniske planer/byggeplaner for kryssutvidelse med dråpe i sideveg, fortau m.v. skal godkjennes av Statens vegvesen før tiltak igangsettes.
18.11.2010	201006603	Den fraskilte parsell av gnr. 102, bnr. 154 kan bebygges med to boenheter (en tomannsbolig) og boligens grunnflate skal ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

27.05.2016	16/03969	Gnr.102, bnr.107 og fraskilte parseller tillates bebygd med to etasjer over kjelleretasje. Boligens grunnflate skal ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.
02.05.2025	25/00042	Gnr.102, bnr.107 m fl. Støyskjerm med en høyde på 2,5 m over vei skal utføres i tre og glass. Topp 0,5 m av skjermen skal være i glass og øvrige deler i tre.



Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller tempark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløypetrasé	
Idrettsstasjon	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	



4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låsettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	



Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	

JuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmenntyttig formål
- Allmenntyttig barnehage
- Allmenntyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmenntyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmenntyttig kirke
- Allmenntyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmenntyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Beverting
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parselhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen vegggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg

- Gateutun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og droje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsleid
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skuloye
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Idtsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPECIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPECIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbette i industristrøk

- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Friskitsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernrområde (på land)
- Naturvernrområde i sjø og vassdrag
- Klimavermsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrengjengrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

- FORNYELESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmenntyttig
- Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Begrensninger grense
- Reguleringsplan fargegrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

- Reguleringsformål
- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Idtsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Friskitsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornøyelsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde



Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	102	Bnr:	338	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Stubben 7, 4311 HOMMERSÅK						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

☒Ja ☐Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

☒Ja ☐Nei

Privat avløpsledning er separert:

☒Ja ☐Nei ☐Opplysninger om avløp er separert mangler
☐Pålegg om separering må påberegnes

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

☒Ja ☐Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

☐Ja ☒Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer ☐

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

☐Ja ☒Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

☐Ja ☒Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

☐Ja ☐Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

☐Ja ☐Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

☐Ja ☐Nei ☐Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

☐Ja ☐Nei ☐Må påberegnes

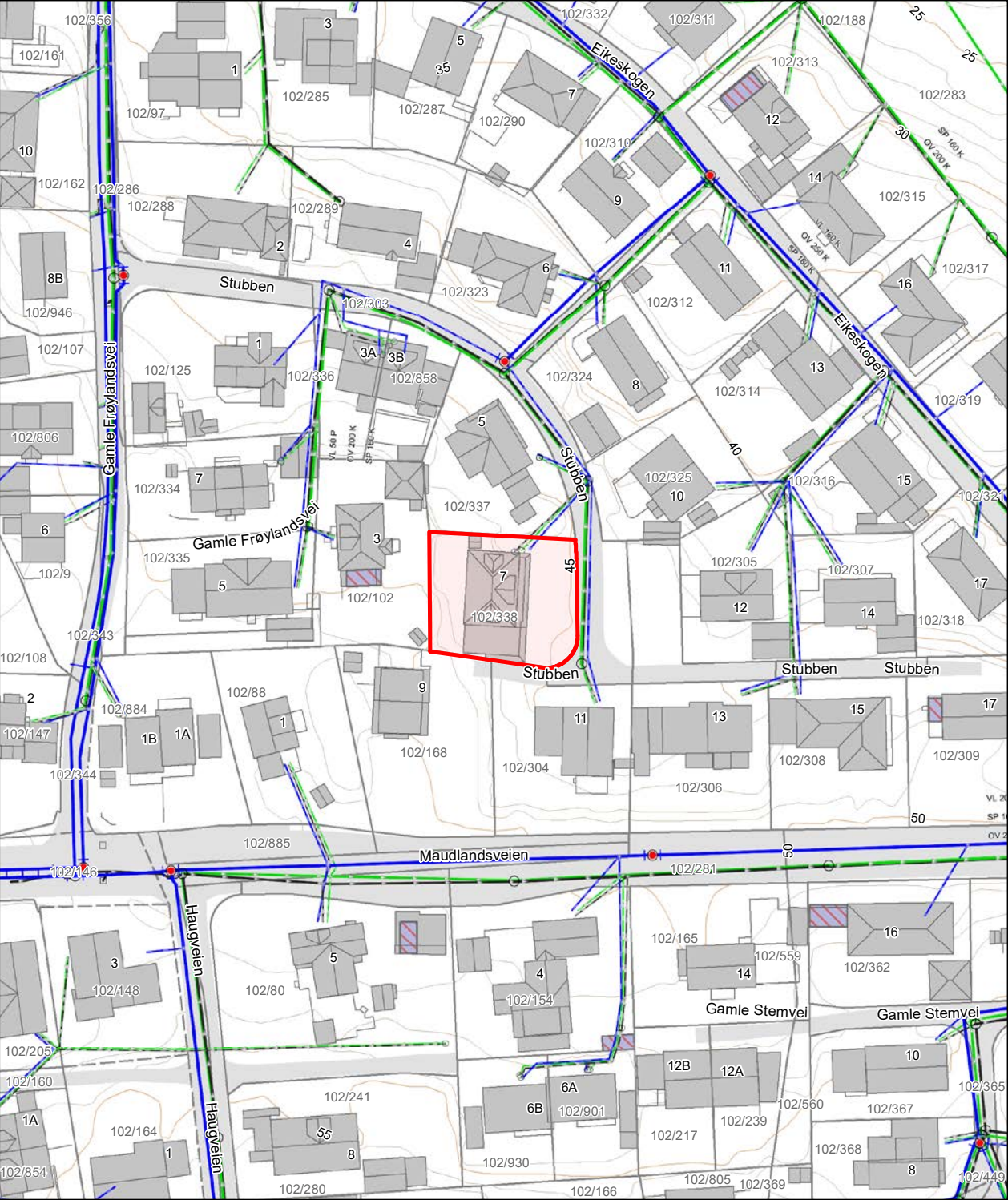
Merknader

Vann- og avløpskart

Adresse: Stubben 7, 4311 HOMMERSÅK
Gnr/Bnr: 102/338/0/0
Dato: 2025-08-05
Målestokk: 1:1,000



Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes.
Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



— Vannledning — Overvannsledning ○ Kum ◆ Hydrant
- - - Spillvannsledning - - - Avløp felles □ Sluk



SANDNES KOMMUNE

DATO: 07.08.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 102.338.0.0
Adresse: Stubben 7
Eierkontakt: Hansen Kjetil Soma

Kommunale avgifter for år 2025: kr 24 306,23 *

Dette inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 07.08.2025

Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her.
Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.

Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: innfordring@sandnes.kommune.no

Sandnes kommune. dato: 07.08.2025

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FRØILAND	Beregnet areal	646.9
Etablert dato	27.06.1979	Historisk oppgitt areal	647
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenståing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	102/338
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	27.06.1979			102/102 (-647), 102/338 (647)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6535404.7	318919.94	0	Ja	646.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSEN TONE MOSSIGE F130874*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	STUBBEN 7 4311 4311 HOMMERSÅK	Bosatt (B)
HANSEN KJETIL SOMA F170971*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	STUBBEN 7 4311 4311 HOMMERSÅK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Stubben 7Adressetilleggsnavn:

Poststed	4311 HOMMERSÅK	Kirkesogn	06080201 Riska
Grunnkrets	904 Hommersåk 2	Tettsted	4514 Hommersåk
Valgkrets	1 Riska		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19373010		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	15.05.1997
2	13852790		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Bygning revet/brent (BR)	
3	22628992		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	24.08.2005
4	22628992	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	02.07.2024

1: Bygning 19373010: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 15.05.1997

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	246
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	246
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	14.02.1997	03.03.1997
Igangsettingstillatelse	15.04.1997	15.05.1997
Tatt i bruk	15.05.1997	10.06.1997

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stubben 7	H0101	102/338	162	5	1	2	Kjøkken
Bolig	Stubben 7	U0101	102/338	84	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	70	0	70	0	0	0
H01	1	92	0	92	0	0	0
U01	1	84	0	84	0	0	0

2: Bygning 13852790: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	302
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	302
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	08.01.1993	08.01.1993
Tatt i bruk	15.02.1996	05.03.1996
Bygning revet/brent		08.01.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0102	102/338	55	3	1	1	Kjøkken
Bolig		H0101	102/338	217	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	56	0	56	0	0	0
H01	2	112	0	112	0	0	0
U01	0	134	0	134	0	0	0

3: Bygning 22628992: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 24.08.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	60
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	60
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	14
Vannforsyning		BTA Totalt	14
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	24.06.2005	13.07.2005
Igangsettingstillatelse	24.07.2005	13.07.2005
Tatt i bruk	24.08.2005	13.07.2005
Endre bygningsdata	01.06.2023	01.06.2023
Data fra bygningsendring overført	04.07.2024	04.07.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	102/338	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	13	13	0	14	14
U01	0	0	47	47	0	0	0

4: Bygningsendring 22628992-1: Tilbygg, Ferdigattest 02.07.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	13
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	

Har heis	Nei	BTA Annet	14
Vannforsyning		BTA Totalt	14
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	26.05.2023	01.06.2023
Ferdigattest	02.07.2024	04.07.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	102/338	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	13	13	0	14	14



Doknr: 1976 Tinglyst: 10.03.1997 Emb. 043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Sandnes kommune
Driftsavg. / VA - privat
10.12.96 / Greta Birkeland

TINGLYST
10 MAR 1997
SANDNES
SORENSKRIVEREMBEFET
DAGBOKNR 1976/97

Undertegnede eiere av gnr. 102 bnr. 337 og gnr. 102 bnr. 338, i Sandnes kommune, har felles stikkledninger for vann, spillvann og overvann, med avgreninger til hver vår bolig.

Eierne av gnr. 102 bnr. 337 og gnr. 102 bnr. 338 forplikter seg til felles vedlikehold av den del av stikkledningen som tjener som fellesledning for de nevnte eiendommer.

Utgifter ved vedlikehold / reparasjoner av felles stikkledning deles likt mellom partene.

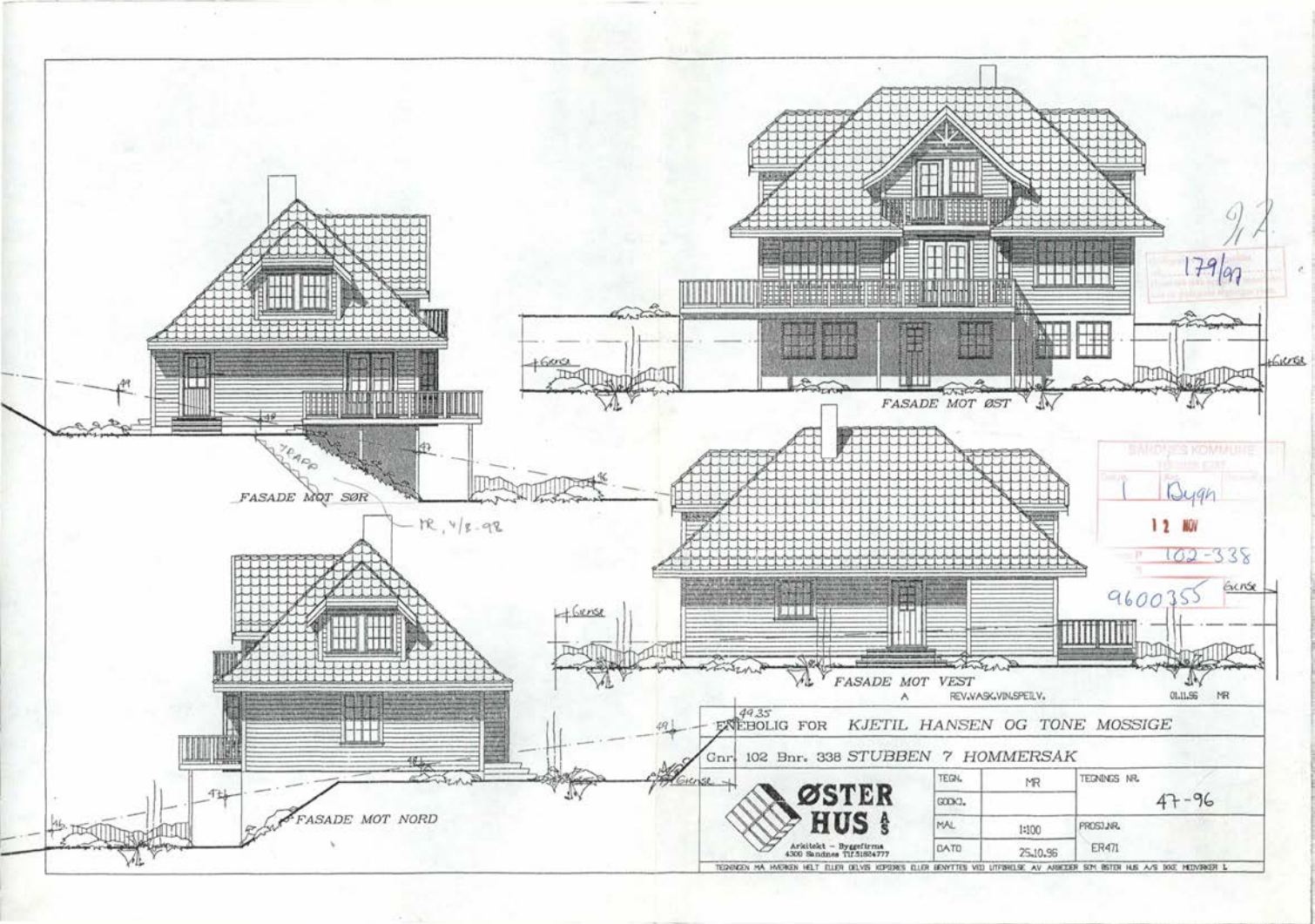
Denne erklæring kan ikke avlyses uten teknisk sjefs samtykke.

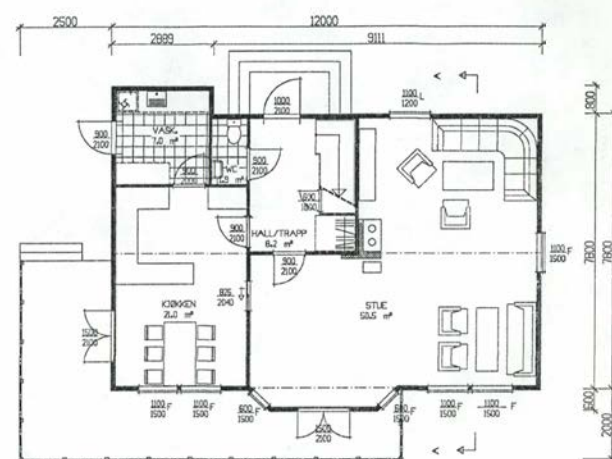
Denne erklæring skal tinglyses som hefte på eiendommene gnr. 102 bnr. 337 og gnr. 102 bnr. 338.

HOMMERSÅK
sted
3/3-97
dato

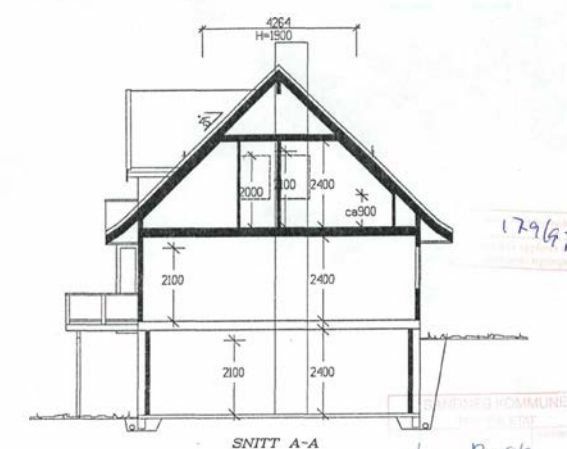
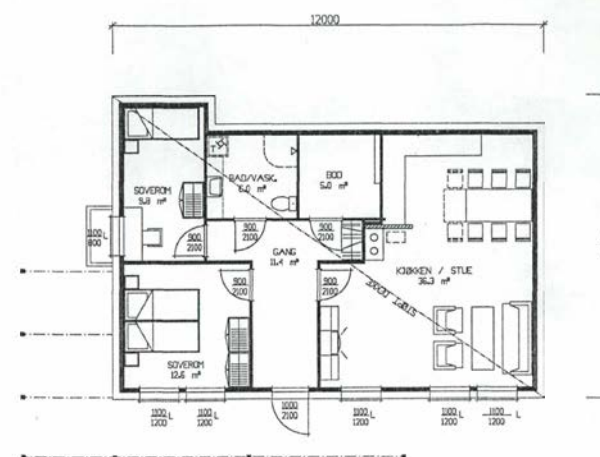
S. Osland
hjemmelshaver av gnr. 102 bnr. 337

Tone Mossige
hjemmelshaver av gnr. 102 bnr. 338



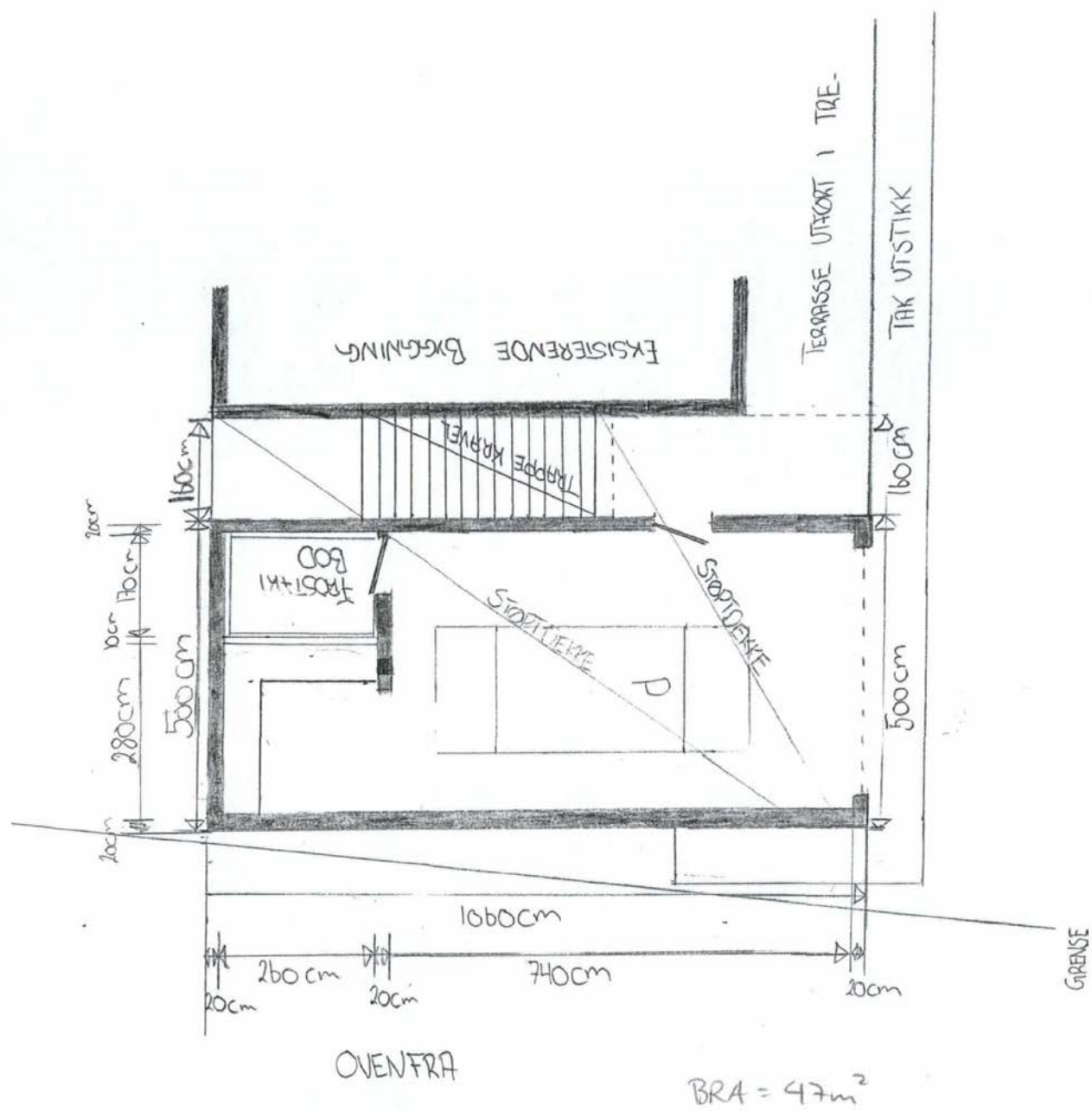


ENEBOelig FOR KJETIL HANSEN OG TONE MOSSIGE			
Gnr. 102 Bnr. 338 STUBBEN 7 HOMMERSAK			
 ØSTERHUS AS Arkitekt - Byggefirma 4360 Sandness T251024777	TEGN.	MR	TEGNINGS NR.
	GODKJ.		47-96
	MÅL	1:100	PROSJEKT NR.
	GÅTO	25.10.95	ER471



ENEBOLIG FOR KJETIL HANSEN OG TONE MOSSIGE			
Gnr. 102 Bnr. 338 STUBBEN 7 HOMMERSÅK			
 ØSTER HUS Arkitekt - Byggefirma 4300 Sandnes Tlf.30184777	TEGN.	TEGNINGS NR.	
	GOOGL.	47-96	
	MÅL	1:100	PROSJEKT
	DATO	25.04.96	ERATL

200502645/Y



200502645/1

GRUNNLAG FOR SITUASJONSKART OVER

GNR. 102 BNR. 338

KJETIL HANSEN OG TONE MOSSIGÉ

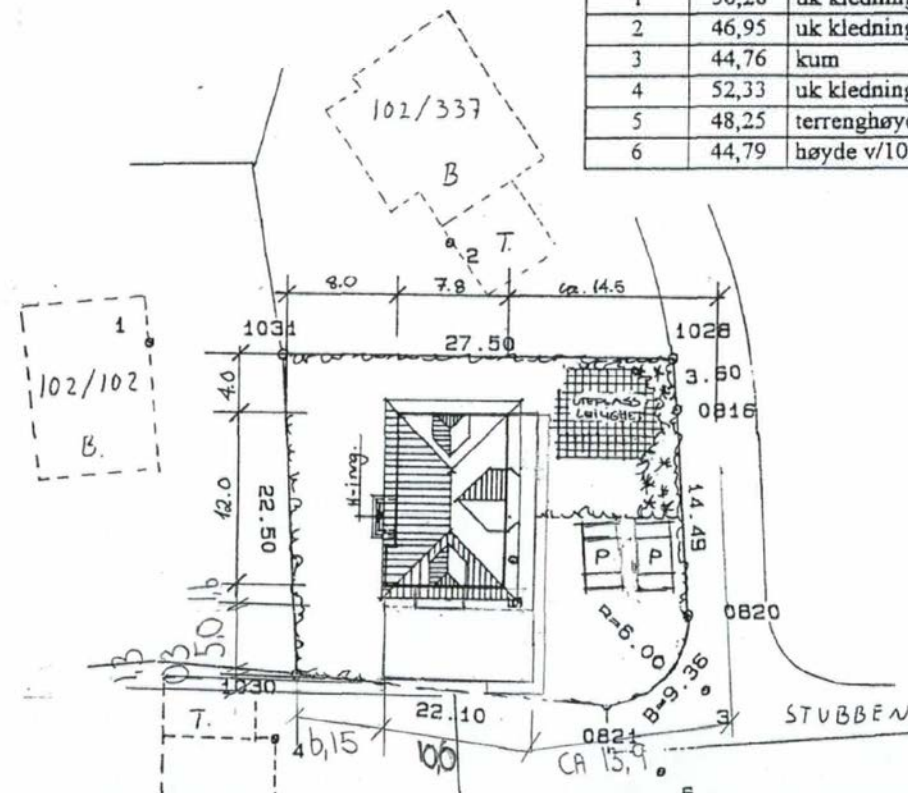
102401 -11360

AM022-1-42

1: 500

646.9 M²

Punkt	Høyde	Beskrivelse
1031	49,35	grensemerke i jord
1028	44,59	grensemerke i jord
0816	44,59	grensemerke i grus
0820	44,64	grensemerke i grus
0821	45,13	grensemerke i grus
1030	49,77	grensemerke i jord
1	50,28	uk kledning 102/102
2	46,95	uk kledning 102/337
3	44,76	kum
4	52,33	uk kledning 102/168
5	48,25	terrenghøyde
6	44,79	høyde v/102/304, ca. høyde uk kledning





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

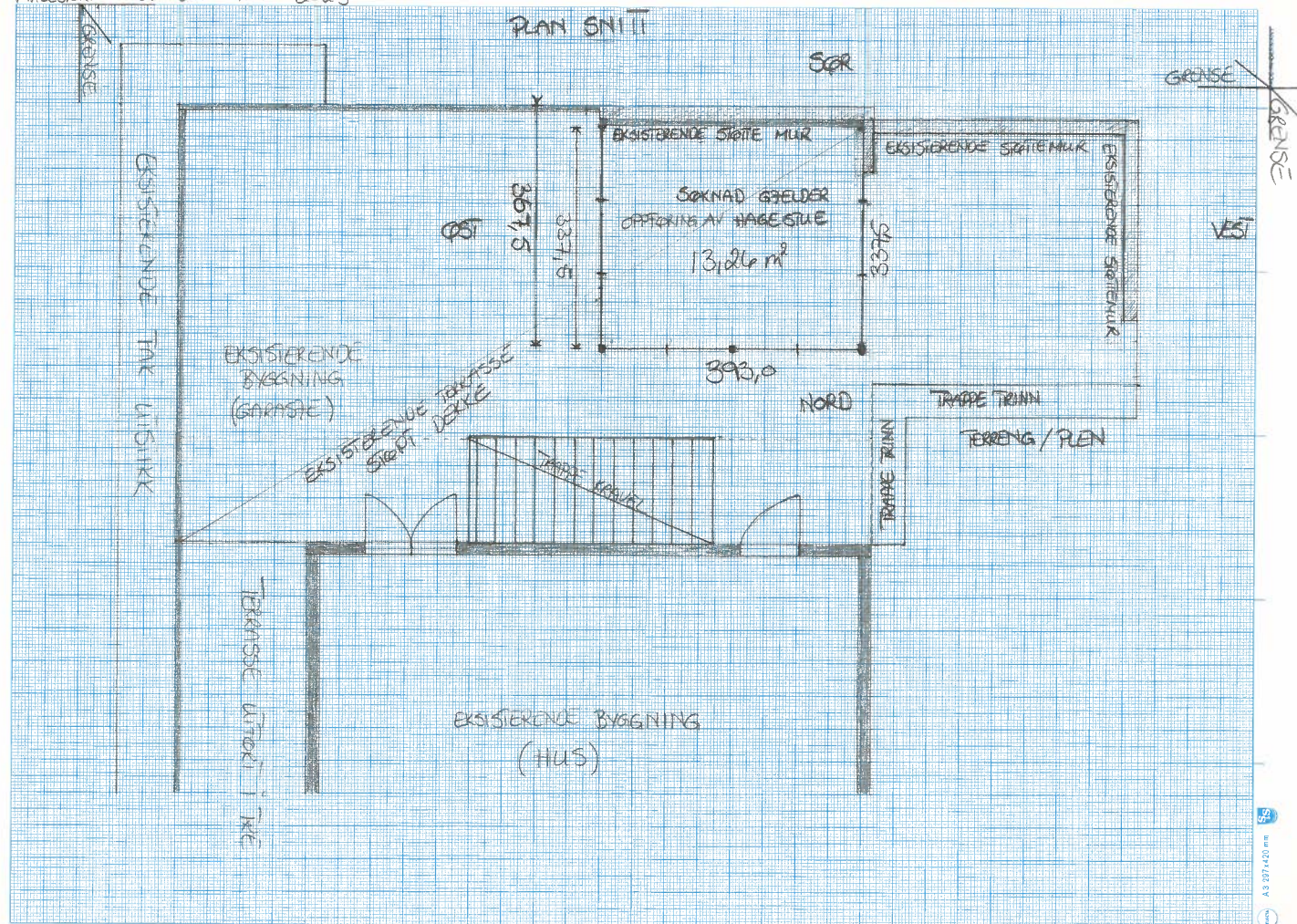
**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

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.

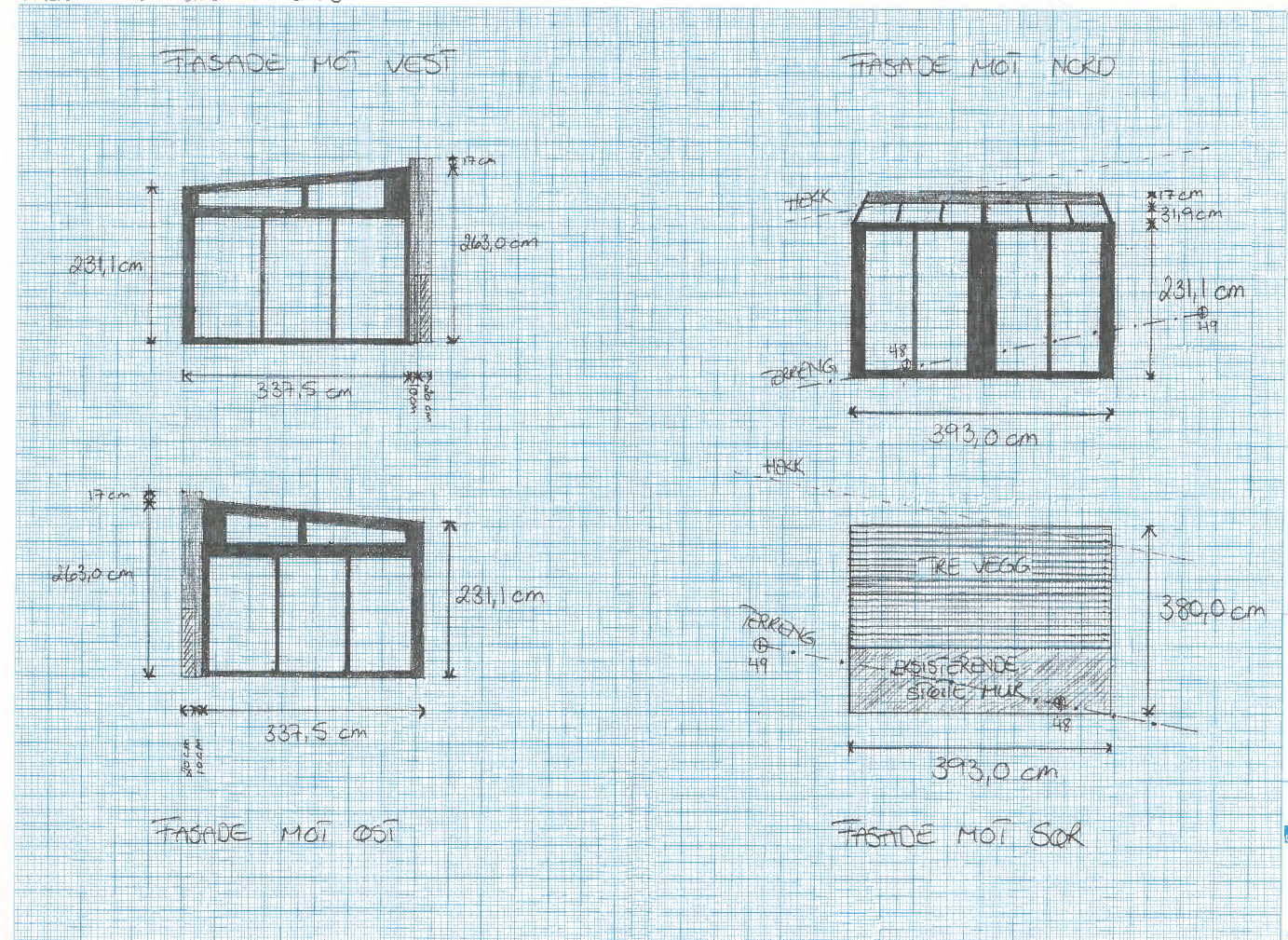
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

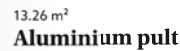
aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

MÄLESIDOKK 1:50 DATO 1.MAI 2023



MÅLESTOKK 1:50 DATO 1. MAI 2023





Åpne/Lukke ☐

Vis mål ☐

GÅ TIL KASSEN

Areal:
13.26 m²

Bredde:
3930 mm

Dybde:
3375 mm

Utgave:
Uten brutte hjørner

Plassering mot vegg:
Mot bakre vegg

Grunnpakke:
Nei

Ferdig tilkappet reisverk:
Ja

Grunnmaling:
Nei

Belysning:
Nei

Takrenne:
Ikke

Sesong:
Vår - høst pluss

Takmaterialer:
Isolasjonsplast 32 mm (U 1,1)



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Stubben 7
4311 HOMMERSÅK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes
Saksbehandler: Trond Kristoffersen

Telefon: 450 07 761
E-post: trond.kristoffersen@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre