

aktiv.

Riskatunveien 30, 4311 HOMMERSÅK

**Attraktiv vertikaldelt bolig med alt
på ett plan - 2 soverom - Carport**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 71 140,-
Total ink omk.: Kr 2 861 140,-
Felleskostn.: Kr 2 500,-
Selger: Ole-Johan Bøe Jakobsen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 67/67 kvm
Tomtstr.: 5254 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 109, bnr. 418
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1403260237

Er dette ditt nye hjem? Vertikaldelt bolig Attraktivt boligområde på Hommersåk/Riska.

Vi i Aktiv Eiendom har gleden av å kunne presentere denne flotte boligen i Riskatunveien 30, beliggende på Riskatun. Boligen er innholdsrik med en gjennomtenkt planløsning, høy funksjonalitet, god komfort og pene fargevalg.

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, og bod.
Parkering i carport i fellesanlegg.

Boligen ligger i et rolig og veletablert område med kort avstand til de fleste fasiliteter på Hommersåk, samt skoler og barnehager. Med en rekke idrettstilbud for alle aldersgrupper kan hele familien trives. Hommersåk er plassen for å oppleve maritime omgivelser og yrende båtliv. Og om du liker å ferdes i flott natur er dette et fantastisk sted å bo, med flere turområder rett utenfor døren.

Velkommen til visning - Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	45
Egenerklæring	49
Tilstandsrapport	55
Andre vedlegg	77
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 kvm | BRA totalt: 67 kvm | TBA: 30 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje - BRA-i: 67 kvm Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje - 30 kvm Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5254 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Riskatunveien 30, i et etablert og attraktivt boligområde på Hommersåk/Riska. Området er familievennlig og oppleves som svært trygt, med rolige omgivelser, lite trafikkstøy og nærhet til både sjø og flotte naturområder.

Beliggenheten byr på gode servicetilbud i nærområdet. Hommersåk sentrum med Bryggen Senter ligger ca. 5 minutters kjøretur fra boligen og tilbyr dagligvarebutikker, apotek, bakeri og ulike serveringssteder. Senteret ligger i maritime omgivelser ved havneområdet, med hyggelige promenadeområder langs bryggekanalen. Det er også kort vei til flere dagligvarebutikker, herunder Coop Extra Riska og Kiwi Hommersåk.

For den som er glad i tur og aktivitet finnes det svært gode rekreasjonsmuligheter i området. Nabolaget byr på nærhet til flotte turområder som Lifjell, Hommersåkfjellet, Storaberget, Stemmen og Frøylandsvannet. Området er kjent for sine fine turstier, både i skog og mark, samt nærhet til sjøen med gode muligheter for bading, båtliv og fiske. Dette gjør beliggenheten ideell for friluftinteresserte i alle aldre.

Det er gode skole- og barnehage tilbud i området. Blant annet ligger Kyrkjevollen skole, Hommersåk skole og Riska ungdomsskole innen kort avstand, i tillegg til flere barnehager som Espira Eikenøtta naturbarnehage, Lekeland barnehage og andre tilbud i nærområdet.

Eiendommen har god tilgang til offentlig kommunikasjon med bussholdeplass ved Riskatun i ca. 5 minutters gangavstand, med gode forbindelser mot Sandnes sentrum. Fra Hommersåk er det også hurtigbåtforbindelse til Stavanger, noe som gir en effektiv og behagelig reisevei for pendlere. Sandnes sentrum nås med bil på ca. 20 minutter.

Til tross for nærheten til sentrum og gode kommunikasjonsmuligheter, ligger eiendommen i et rolig og etablert område med grønne omgivelser og gode rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

For flere detaljer og kart, se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Rune Sivertsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

Tomanns vertikalt delt bolig ble oppført og ferdigstilt i 1980, og er oppført med ringmur av betong og støpt gulv ned mot grunn. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre. Takkonstruksjonen er pulttak i tre, tekket med stålpanner.

Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter. Registrerte tilstandsanmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger.

Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Innhold

Vi i Aktiv Eiendom har gleden av å kunne presentere denne flotte boligen i Riskatunveien 30, beliggende på Riskatun. Boligen er innholdsrik med en gjennomtenkt planløsning, høy funksjonalitet, god komfort og pene fargevalg.

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, og bod.

Parkering i carport i fellesanlegg.

Boligen ligger i et rolig og veletablert område med kort avstand til de fleste fasiliteter på Hommersåk, samt skoler og barnehager. Med en rekke idrettstilbud for alle aldersgrupper kan hele familien trives. Hommersåk er plassen for å oppleve maritime omgivelser og yrende båtliv. Og om du liker å ferdes i flott natur er dette et fantastisk sted å bo, med flere turområder rett utenfor døren.

Velkommen til visning - Husk påmelding!

Standard

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

TG2

UTVENDIG

Taktekking

Det er påvist andre avvik.

Det er registrert stålpanner av ukjent alder. Ved visuell kontroll ble det observert synlig rustdannelse ved innfestinger samt på enkelte stålpanner. Rustangrepene indikerer begynnende nedbrytning av overflatebehandling og økt risiko for korrosjonsskader over tid. Omfanget vurderes foreløpig som lokalt, men videre utvikling kan medføre redusert levetid og fare for utettheter.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Videre korrosjon kan føre til svekket innfesting, perforering av takplater og økt risiko for vanninntrengning med følgeskader på undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll og vedlikehold av taktekingen. Rustangrep bør rengjøres og behandles med egnet korrosjonsbeskyttelse/maling der dette er mulig. Skadde eller sterkt korroderte innfestinger og stålpanner bør skiftes ut. Taktekingen bør følges opp med jevnlig inspeksjon for å begrense videre skadeutvikling.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist andre avvik:

Det er etablert inspeksjonsluke mot loft. Ved visuell kontroll ble det registrert mangelfull tetting og begrenset isolering rundt luke og karm. Det ble også observert lagrede gjenstander på loftet som begrenser inspeksjonsmulighetene. Utførelsen medfører risiko for luftlekkasjer og varmetap mellom oppvarmet del av boligen og kaldt loft.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet mangelfull tetting/isolering og begrenset tilgjengelighet for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Mangelfull lufttetting og isolering kan føre til varmetap, kondensdannelse og økt risiko for fuktskader i overgang mellom bolig og kaldt loft. Begrenset inspeksjonsmulighet kan medføre at eventuelle skader eller avvik ikke avdekkes.

Tiltak:

Det anbefales å forbedre isolering og lufttetting rundt loftsluken, herunder montering eller utskifting av tetningslist samt etterisolering ved behov. Loftet bør ryddes slik at kontroll og tilsyn med konstruksjonene kan gjennomføres på tilfredsstillende måte.

Vinduer med slitasje.

Det er påvist andre avvik:

2 stk vinduer er fra 2001, 2 stk. vinduer fra 1980. Det ble ved visuell kontroll registrert normal aldersrelatert slitasje på overflater og komponenter. De eldste vinduene har passert normal forventet levetid, og øvrige vinduer nærmer seg en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid må påregnes. Det kan forekomme svekket tetting, redusert isolasjonsevne og slitasje på beslag, pakninger og overflatebehandling.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, begrunnet med alder, registrert slitasje og forventet vedlikeholds-/utskiftingsbehov.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Aldersrelatert slitasje kan medføre økt risiko for luftlekkasjer, trekk, kondensdannelse og fuktinntrengning over tid. Eldre vinduer vil normalt ha svakere isolerende egenskaper enn dagens standard, noe som kan påvirke energiforbruk og inneklima. Redusert funksjon på beslag og tetninger kan også påvirke bruksegenskaper.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av overflatebehandling, beslag, tetningslister og drenering. Slitte komponenter bør skiftes ved behov. Det må påregnes utskifting av de eldste vinduene på kortere sikt, samt gradvis utskifting av øvrige vinduer som følge av alder og normal levetid.

Dører

Det er påvist andre avvik:

Ytterdør med glassfelt er ca. 25 år gammel. Det ble registrert punktert glass med kondens/sløring mellom glasslagene, noe som indikerer svikt i isolerglass-forseglingen. Balkongdør er også ca. 25 år gammel og er etablert med katteluke. Dørene fremstår med normal aldersrelatert slitasje.

Ytterdør med punktert glass vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet redusert funksjon i isolerglass.

Balkongdør vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, hovedsakelig begrunnet med alder, slitasje og redusert lufttetthet knyttet til katteluke.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Punktert glass medfører redusert isolasjonsevne og kan gi økt varmetap samt nedsatt sikt gjennom glassfeltet. Eldre dører vil generelt ha redusert tetthet sammenlignet med dagens standard, med risiko for trekk og varmetap. Katteluke i balkongdør innebærer ytterligere svekkelse av isolasjonsevne og lufttetthet.

Tiltak:

Det anbefales utskifting av punktert isolerglass eller eventuell utskifting av ytterdør som følge av alder og tilstand. Balkongdør bør kontrolleres med hensyn til tetthet og funksjon, og det må påregnes fremtidig utskifting som følge av alder og slitasje.

Tetting rundt katteluke bør kontrolleres og vedlikeholdes ved behov.

Terrasse ved hovedinngang.

Det er påvist andre avvik:

Det ble ved visuell kontroll registrert at terrassekonstruksjonen er lagt tett mot grunn, samt skjevheter i konstruksjonen/dekket. Begrenset avstand til terreng gir økt fuktbelastning på trekonstruksjonene og reduserte uttørkingsforhold. Registrerte skjevheter kan indikere setninger, deformasjoner eller svekkelser i underliggende konstruksjon.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet registrerte skjevheter og uhensiktsmessig plassering nær terreng med risiko for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Mangelfull avstand til terreng kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på terrassekonstruksjonen. Skjevheter kan påvirke stabilitet, funksjon og avrenning fra terrassen, samt indikere behov for konstruksjonsmessig oppfølging.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av bærekonstruksjon og understøttelser for å avklare årsak til skjevheter og eventuelle skader. Det bør vurderes tiltak for å forbedre lufting

og redusere fuktbelastning mot trekonstruksjonene. Skadde eller svekkede konstruksjonsdeler må utbedres ved behov.

INNVENDIG

Overflater

Det er påvist andre avvik:

Det ble ved visuell kontroll registrert oppreiste/skålende sammenføyninger i laminatgulv, samt enkelte åpninger i tverrskjøter. Forholdet vurderes å være relatert til fuktpåvirkning, eksempelvis ved bruk av for mye vann ved rengjøring/vasking. Laminatgulv er generelt følsomt for fuktbelastning, og fukt kan medføre svelling og deformasjoner i materialet.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet registrerte deformasjoner og åpne skjøter som følge av fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Fuktpåvirkning kan føre til videre oppsvelling, deformasjoner og økt slitasje i gulvoverflaten. Åpne skjøter kan gi redusert estetisk uttrykk og økt risiko for ytterligere fuktinntrengning og skadeutvikling i gulvmaterialet.

Tiltak:

Det anbefales å begrense fuktbelastning ved rengjøring og benytte tørre eller lett fuktete rengjøringsmetoder tilpasset laminatgulv. Skadde eller deformerte laminatbord bør skiftes ut ved behov. Videre bør gulvet følges opp for å kontrollere om forholdet utvikler seg.

Innvendige dører

Det er påvist andre avvik:

Det ble ved visuell kontroll registrert at skyvedørsblader mangler styrekloss/styring i nedre del av dørbladet. Dører fremstår ellers generelt slitt, med overflateslitasje og merker etter bruk. Det ble også observert slitasje på tilstøtende karm og komponenter som følge av manglende styring og skjev belastning ved bruk av skyvedører.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet manglende styreklosser og generell slitasje med redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Manglende styrekloss kan føre til skjev gange, redusert funksjon og økt slitasje på dørblad, karm og beslag. Generell slitasje på dører kan videre medføre redusert levetid og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting av komponenter.

Tiltak:

Det anbefales montering av nye styreklosser/styring for å sikre korrekt føring av skyvedørsblad. Dørens funksjon, beslag og innfesting bør kontrolleres og justeres ved behov. Slitte overflater og eventuelle skadde komponenter bør utbedres eller skiftes ut.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert plastsluk av nyere dato samt smøremembran i våtrommet. Utførelse, oppbygning og dokumentasjon for membranløsningen er ukjent, og løsningens kvalitet og tetthet kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet ukjent utførelse og manglende dokumentasjon på membranarbeid.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Ukjent utførelse av membran og tilslutning mot sluk medfører usikkerhet rundt våtrommets fuktsikring. Eventuelle feil eller mangler i utførelsen kan over tid føre til lekkasjer, fuktgjennomtrengning og skjulte skader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

På grunn av manglende dokumentasjon bør membranløsning og sluktilkobling kontrolleres nærmere ved rehabilitering eller ved mistanke om fuktproblematikk.

Bad - Ventilasjon

Det er påvist andre avvik:

Det ble ved visuell kontroll registrert svakt avtrekk fra bad. Ved enkel funksjonstest med papirark oppnådde ikke ventilen tilstrekkelig undertrykk til å holde papiret mot ventilen. Dette indikerer redusert funksjon i ventilasjonen.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet redusert ventilasjonsfunksjon i våtrommet.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til forhøyet luftfuktighet og redusert uttørring i våtrommet. Over tid kan dette øke risikoen for kondens, muggsoppdannelse, fuktskader og redusert inn klima.

Tiltak:

Det anbefales kontroll og rengjøring av ventil, kanaler og eventuelt mekanisk avtrekkssystem. Videre bør ventilasjonens kapasitet og funksjon undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak utføres for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning i våtrommet.

Vannledninger

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

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

Avløpsrør

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

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

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson.

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Fuktsikring og drenering

Det er påvist andre avvik.

Dreneringen er fra byggeår 1980 og har dermed oppnådd en alder som overstiger normal forventet levetid for dreneringssystemer. Det foreligger ingen opplysninger om utskifting eller vesentlig oppgradering av dreneringen. Eldre dreneringsløsninger vil ofte ha redusert funksjon som følge av aldring, slitasje og mulig tilstopping over tid.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, hovedsakelig begrunnet med alder og usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Redusert funksjon i dreneringen kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader, muggsopp og redusert inn klima i kjeller-/underetasje.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur og konstruksjoner for tegn til

fuktpåvirkning. Det må påregnes behov for utskifting eller oppgradering av dreneringen som følge av alder og forventet levetid.

Grunnmur og fundamenter

Det er påvist andre avvik..

Ringmur er fra byggeår 1980. Store deler av ringmuren er tildekket av terreng, terrassekonstruksjoner og overbygninger, noe som medfører begrenset kontrollmulighet ved visuell inspeksjon. Det kunne derfor ikke foretas fullgod vurdering av hele konstruksjonen eller eventuell skjult skadeutvikling.

Eldre grunnmurskonstruksjoner må vurderes opp mot byggeperiodens løsninger og materialbruk.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet alder og begrenset kontrollmulighet av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Begrenset inspeksjonsmulighet kan medføre at sprekker, fuktpåvirkning, setningsskader eller andre svekkelser i konstruksjonen ikke avdekkes. Eventuelle skader kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av tilgjengelige deler av ringmur for tegn til riss, fukt eller deformasjoner. Ved fremtidige arbeider eller demontering av terrasse/terreng bør skjulte konstruksjoner inspiseres nærmere for å avklare tilstand.

Terrengforhold

Det er påvist andre avvik..

Det ble registrert flatt terrengfall inn mot boligen. Terrengtet har i begrenset grad fall bort fra grunnmuren, noe som ikke er i henhold til dagens anbefalte prinsipper for overflatevannshåndtering rundt bygninger.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet ugunstige terrengforhold med økt risiko for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Flatt terreng kan medføre at overflatevann og nedbør blir stående eller ledes mot grunnmuren. Dette øker risikoen for fuktbelastning på grunnmur, drenering og underliggende konstruksjoner, med fare for fuktinntrengning, redusert levetid og eventuelle fuktskader.

Tiltak:

Det anbefales å etablere fall fra bygningen slik at overvann ledes bort fra grunnmuren. Terrengjusteringer og eventuelle tiltak for bedre overvannshåndtering bør vurderes for å redusere fuktbelastningen mot konstruksjonen.

TG3

UTVENDIG

Skorstein.

Det er påvist andre avvik:.

Boligen er oppført i 1980 og det er registrert at bygningen ikke har skorstein/røykkanal. I henhold til byggeforskrifter gjeldende fra 1969 skulle boliger normalt prosjekteres med skorstein eller tilrettelegging for alternativ oppvarming basert på fast brensel. Manglende skorstein anses derfor som et avvik fra opprinnelig byggeskikk og tidligere forskriftsnivå.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Boligen har begrensede muligheter for alternativ oppvarming ved bortfall av elektrisitet eller ønske om bruk av ildsted. Manglende skorstein medfører at installasjon og bruk av vedovn eller annet fastbrenselanlegg ikke kan utføres uten etablering av godkjent røykkanal.

Tiltak:

Det anbefales å etablere godkjent skorstein/røykkanal dersom alternativ oppvarming ønskes. Arbeid må utføres i samsvar med gjeldende byggtekniske krav og av kvalifisert fagperson. Eventuelle nye ildsteder må meldes til kommunen/feiervesen etter gjeldende regler.

Vindu med råteskade

Det er påvist andre avvik: Det ble ved visuell kontroll registrert råteskade i nedre del av 1 stk. vindu på soverom. Råteskaden indikerer fuktpåvirkning over tid og medfører nedbrytning av trekonstruksjonen. Vinduet fremstår med redusert funksjon og levetid.

Forholdet vurderes til TG3 – store eller alvorlige avvik, grunnet registrert råteskade med behov for tiltak/utskifting.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Råteskader kan føre til videre nedbrytning av karm og ramme, redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning til omkringliggende konstruksjoner. Forholdet kan også medføre svekkede isolerende egenskaper og påvirke vinduets funksjon.

Tiltak:

Det anbefales utskifting eller omfattende reparasjon av skadet vindu. Tilstøtende konstruksjoner bør samtidig kontrolleres for eventuelle følgeskader og fuktpåvirkning.

Terrasse med utgang fra stue .

Det er påvist andre avvik:

Terrassen er utført med understøttelser hvor det er begrenset tilkomst for inspeksjon og kontroll av fundamenter og bærende konstruksjoner. Det ble registrert skjevheter i terrassekonstruksjonen. Terrassen er overbygget med letttak i plast. Utførelsen fremstår med preg av egeninnsats/ikke fagmessig utførelse.

Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonenes tilstand, fundamentering og utførelse. Registrerte skjevheter kan indikere setninger, deformasjoner eller utilstrekkelig dimensjonering/understøttelse.

Forholdet vurderes til TG3 – store eller alvorlige avvik, grunnet registrerte skjevheter, usikkerhet rundt bærende konstruksjoner/fundamentering samt utførelse som ikke fremstår fagmessig.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Skjevheter og mulig mangelfull utførelse kan føre til redusert stabilitet og bæreevne i konstruksjonen. Begrenset kontrollmulighet kan medføre at skader eller svekkelser i fundamenter og bærende deler ikke avdekkes. Over tid kan dette gi økt risiko for videre deformasjoner, fuktpåvirkning og forkortet levetid.

Tiltak:

Det anbefales nærmere teknisk vurdering av terrassekonstruksjon, inkludert understøttelser og fundamentering. Skjevheter bør undersøkes for å avklare årsak og omfang. Eventuelle mangelfulle eller svake konstruksjonsdeler må utbedres. Det anbefales også å etablere bedre inspeksjonsmuligheter for kontroll og vedlikehold av konstruksjonen.

På grunn av begrenset tilkomst og usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og tilstand, er kostnadsanslaget begrenset til videre undersøkelser og nærmere teknisk vurdering av terrassekonstruksjonen. Eventuelle utbedringskostnader vil først kunne fastsettes etter åpning, kontroll og avklaring av skadeomfang samt nødvendig tiltak.

INNVENDIG

Bad - Overflater Gulv

Det er påvist andre avvik. Badet er opprinnelig fra 1980 og er senere oppusset med flislagte gulv og vegger. Dusjsonen er utført med rullestein på gulv. Ved utført vanntest ble det registrert tilfredsstillende avrenning til sluk i dusjsonen. Gulv utenfor dusjsone er imidlertid tilnærmet uten fall mot sluk.

Det ble registrert manglende terskel mot tilstøtende rom, og høydeforskjellen mellom topp sluk og overgang til annet rom er målt til ca. 10 mm. Bad og gang har samme

gulvhøyde. Løsningen gir utilstrekkelig sikring mot vannspredning ut av våtrommet og usikkerhet rundt membranoppbrett og overgang mellom rommene.

Badet er opprinnelig oppført under eldre byggeforskrifter fra 1969, hvor krav til membran, fallforhold og sikring mot vannspredning var mindre omfattende enn etter dagens forskrifter (TEK17). Utførelsen tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

Forholdet vurderes til TG3 – grunnet mangelfull sikring mot vannspredning til tilstøtende rom og forhøyet risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell mot tilstøtende rom medfører økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje, overløp eller søl. Dette kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom. Usikker membranløsning i overgang mellom bad og gang øker risikoen for skjulte fukt- og råteskader.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av membran og overgang mellom bad og tilstøtende rom. For å oppnå tilfredsstillende fuktsikring må det påregnes ombygging/rehabilitering av våtrommet med etablering av korrekt fall, membranoppbrett og tilstrekkelig høydeforskjell/terskel mot andre rom.

For ytterligere informasjon se utarbeidet tilstandsrapport av takstmann vedlagt salgsoppgave.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Parkering

Parkering i carport i fellesanlegg. Carport eies av sameiet med bruksrett.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 30119346

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Se i vedtekter under punkt 1 for seksjonseierens vedlikeholdsplikt, og punkt 12 for forsikringsskader og skader på sameiets eiendom.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løseøreliste.

NB: Alt løseøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løseøreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan avvike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

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.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue. Varmekabler i alle gulv med unntak av bod.

Selger opplyser at det i 2026 ble utført vedlikehold på oppvarmingsanlegget. Varmepumpen er rensset og vedlikeholdt, og alle termostater/paneler til varmekablene i gulv er skiftet ut med nye.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. Les mer hos NVE - www.nve.no.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 790 000

Omkostninger kjøper

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

71 140 (Omkostninger totalt)

88 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

90 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 861 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 878 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 880 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 8 457 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 625 939 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 503 756 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper det også kostnader til strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/18

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på lån, drift og altibox (TV & internett).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 500

Sameiet

Sameienavn / Organisasjonsnummer

Boligsameiet Riskatun / 985657149

Om sameiet

Boligsameiet Riskatun er et boligsameie i Sandnes kommune som består av 18 eierseksjoner.

Forretningsfører: Daniel Lind Hermansen.

Mobil: 411 45 689

E-post: boligsameiet.riskatun@gmail.com

Styreleder: Kevin Bakka

Mobil: 915 50 018

Lånebetingelser fellesgjeld

Lån i DNB med 7,6 % rente. 4 terminer årlig. Dato for siste termin: 01.11.2045.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.g i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. For nærmere informasjon om hvordan dyreholdet praktiseres, henvises det til sameiets vedtekter punkt 5.

Forretningsfører

Forretningsfører

Daniel Lind Hermansen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 109, bruksnummer 418, seksjonsnummer 2 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:

1108/109/418/2:

21.02.2002 - Dokumentnr: 1832 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Bruksrett til tilliggende terrasse og bod i fellesanlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2002 - Dokumentnr: 1832 - Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 2. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 1/18.

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-18

01.01.2020 - Dokumentnr: 462076 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:109 Bnr:418 Snr:2

14.12.2001 - Dokumentnr: 12803 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:109 Bnr:37

Bestemmelse om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1108 Gnr:109 Bnr:418

14.12.2001 - Dokumentnr: 12804 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:109 Bnr:688 Snr:1 - 12

Bestemmelse om bebyggelse av boder

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1108 Gnr:109 Bnr:418

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt brukstillatelse for boligen datert 10.01.1980.

Det foreligger tegninger fra kommunen som omfatter utvendige boder, datert 15.01.2002.

Det foreligger tegninger fra byggeår, men disse inkluderer verken rominndeling eller rombeskrivelser. Megler har vært i kontakt med kommunen, som opplyser at seksjoneringstegninger fra ca. 2001 kan legges til grunn for planløsningen i seksjon 2.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av boligen avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger. Den overbygde og innglassede terrassen er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg relatert til forannevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnadene forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Delvis offentlig og privat vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse.

Omfattet av reguleringsplan for Riskatun med planID: 2001120, ikrafttredelse 15.11.2005.

Kommunepland Id202005 - Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, ikrafttredelse 15.05.2023

Reguleringsplaner og kommuneplaner m/bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med ovennevnte planer. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser følger vedlagt salgsoppgave.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 7 900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no
Tlf: 941 66 646

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

12.05.2026

Velkommen til Riskatunveien 30 på Hommersåk/Riska

presentert av Jonas Le, Aktiv Eiendomsmegling Jæren.

Foto Hanne T. Karlsen.







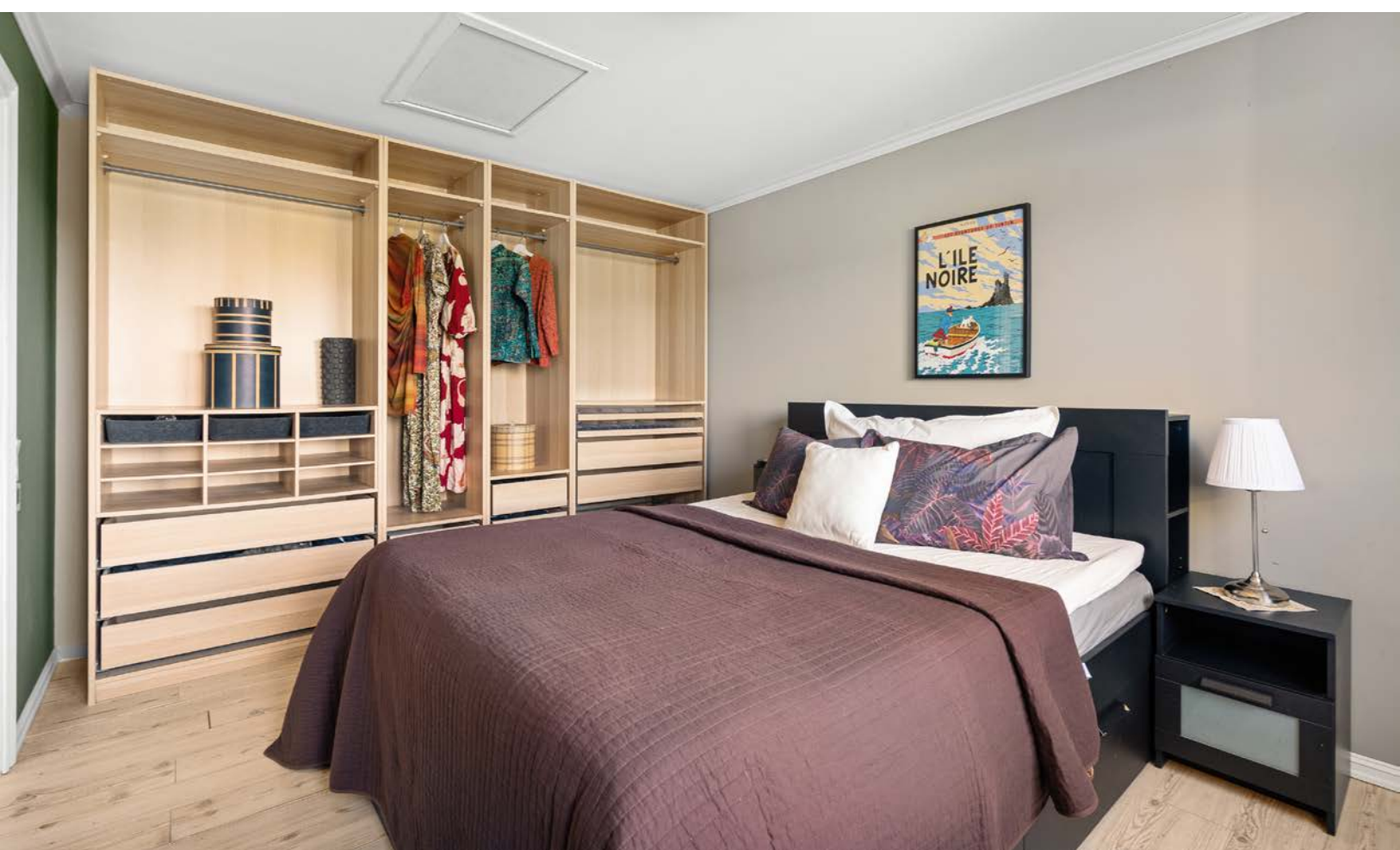




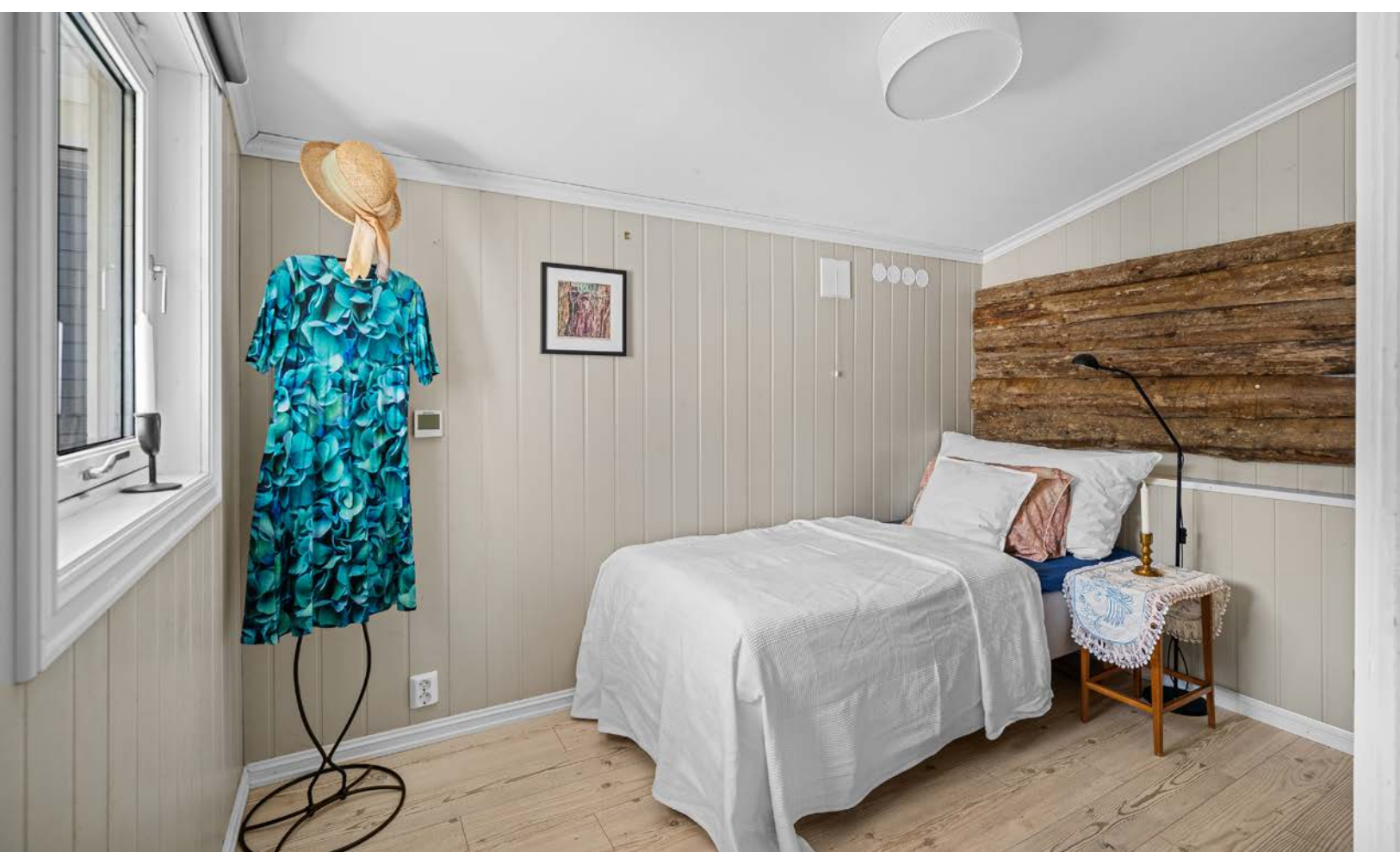












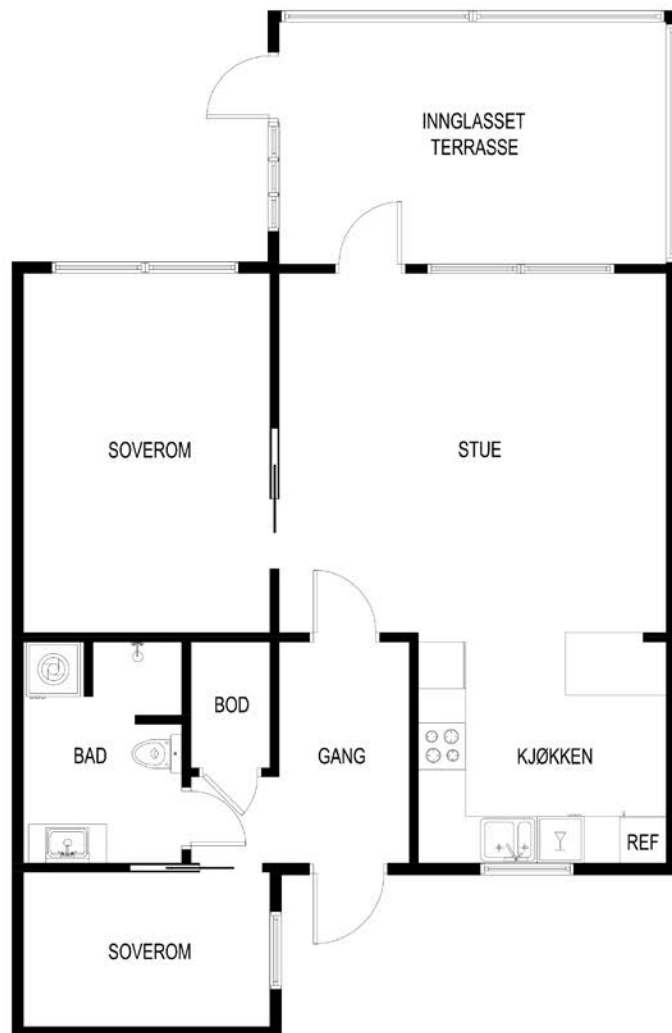












Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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

Nabolagsprofil

Riskatunveien 30 - Nabolaget Li - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Riskatun Linje 21, 45	5 min 0.4 km
Skeiane stasjon Linje L5	17 min 14.5 km
Stavanger Sola	29 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 29.1 km

Skoler

Kyrkjevollen skole (1-7 kl.) 313 elever, 23 klasser	5 min 2.7 km
Hommersåk skole (1-7 kl.) 177 elever, 13 klasser	6 min 3.3 km
Maudland skole (1-7 kl.) 199 elever, 18 klasser	7 min 4.2 km
Riska ungdomsskole (8-10 kl.) 349 elever, 15 klasser	4 min 2.6 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	17 min 12.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	17 min 13.9 km

«Jeg liker det fordi det er rolig, og er nærme sjøen.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

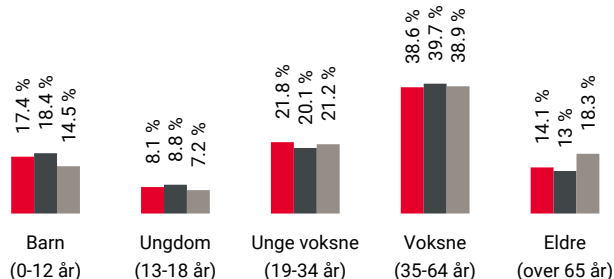
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Li	520	205
Hommersåk	7 373	2 765
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Eikenøtta naturbarnehage (0-5 år)	19 min 59 barn 1.8 km
Lekeland barnehage (1-5 år)	21 min 54 barn 1.8 km
Trollhaugen foreldrelagsbarnehage (1-5 ...)	4 min 63 barn 2.3 km

Dagligvare

Kiwi Hommersåk	21 min
Coop Extra Riska PostNord	5 min 2.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



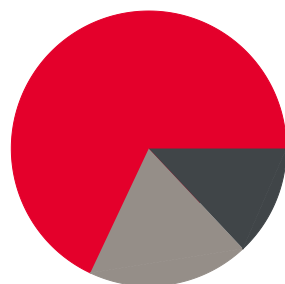
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

Riska stadion Fotball	12 min 1.1 km
Kamskjellveien sandvolleyballbane Sandvolleyball	3 min 2.2 km
Sport 4 you	6 min
City Gym Sandnes	16 min

Boligmasse



■ 68% enebolig
■ 13% rekkehus
■ 19% annet

«Koselige naboer, bo sentralt utpå landet ;)»

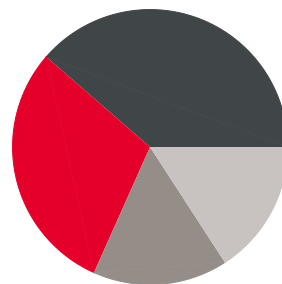
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Bryggen Senter Hommersåk	5 min
Vitusapotek Hommersåk	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

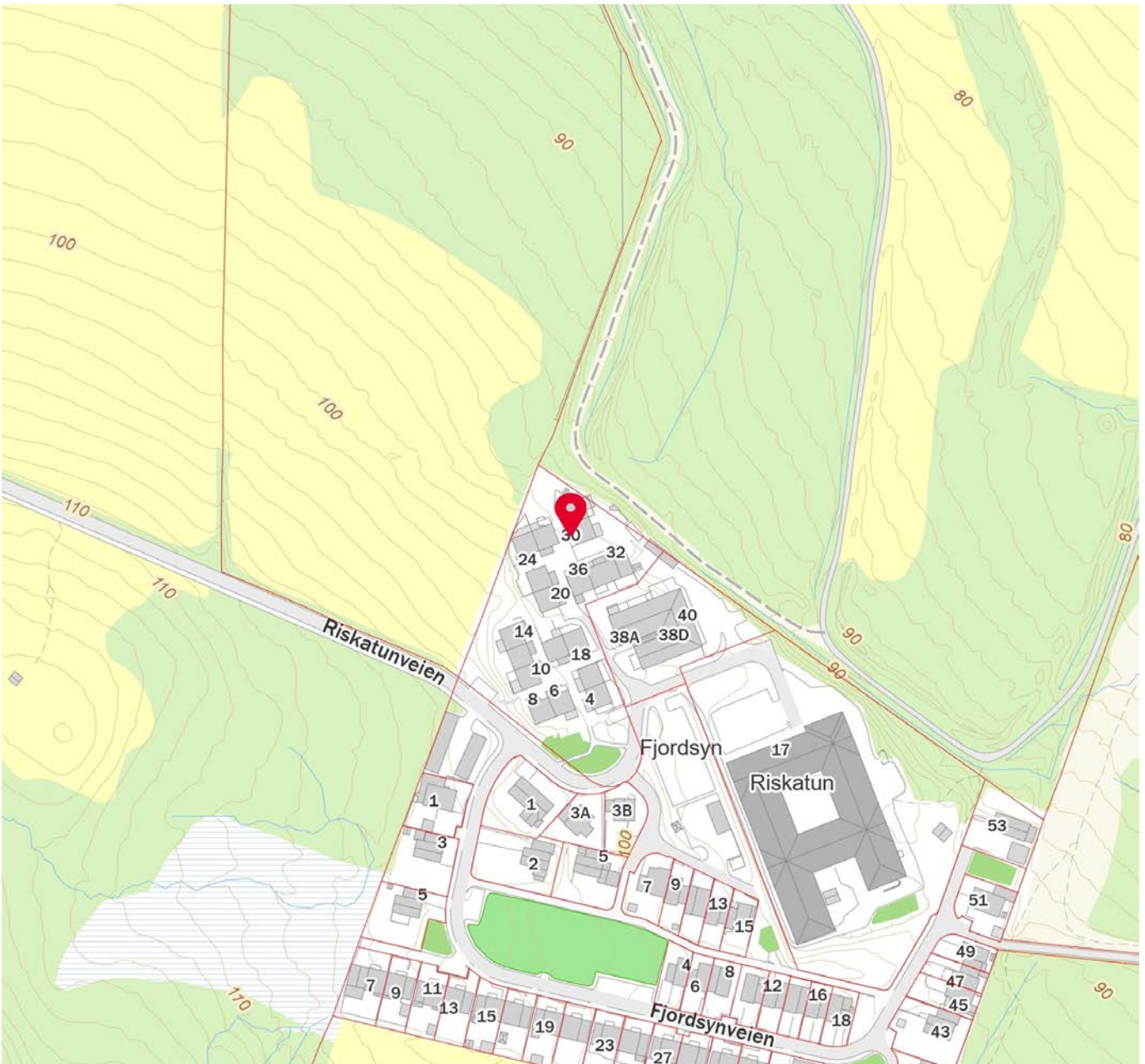
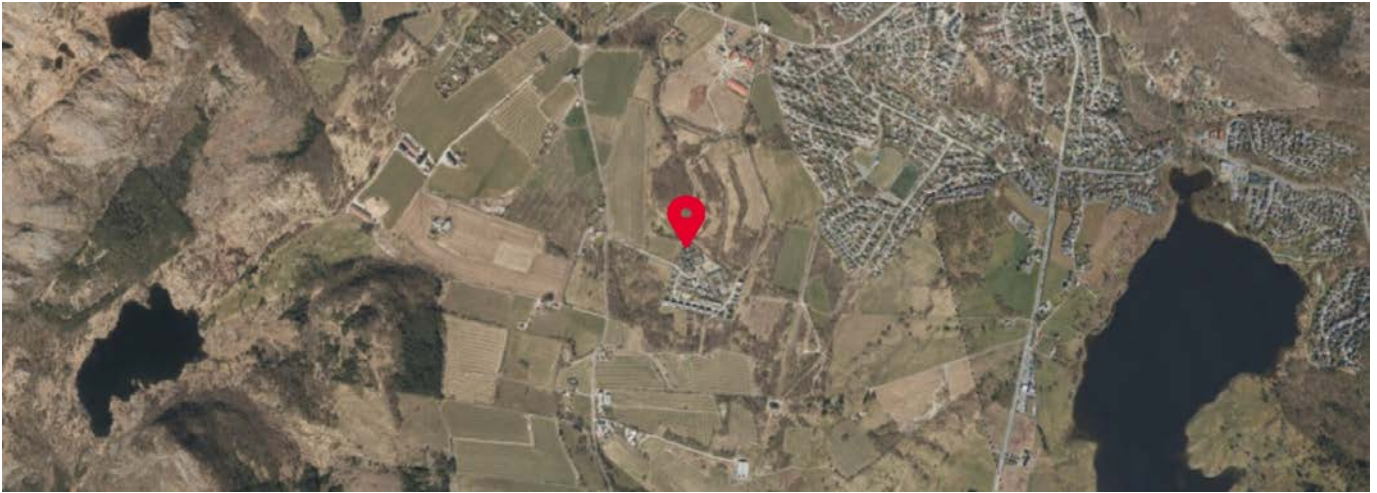


0% 43%

■ Li
■ Hommersåk
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ole-Johan Bøe Jakobsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Riskatunveien 30
4311 Hommersåk

1108-109/418/0/2



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Vannklosett/Toalett ble byttet ut av meg i april 2026.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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


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

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Riskatunveien 30 , 4311 HOMMERSÅK

 SANDNES kommune

 gnr. 109, bnr. 418, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 09.05.2026

Oppdragsnr.: 19998-2588

Eiendomsverdi ref nr: HE1876

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen



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

Rogaland ByggTakst AS

Rogaland ByggTakst AS tilbyr profesjonell og uavhengig taksering av boliger, med solid fagkompetanse og høy kvalitet i alle ledd. Vår takstmann er autorisasjonsmedlem i NORSK TAKST, og godkjent for utførelse av tilstandsrapporter etter gjeldende forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Med over 35 års erfaring som byggmester, har vår fagperson inngående kunnskap om prosjektering, kalkulasjon, prosjektledelse, kontraktsforståelse, plan- og bygningsloven (PBL), samt kvalitetssikring og HMS-arbeid.

Alle rapporter utarbeides i henhold til NORSK TAKSTs metodikk og standarder, og vi legger stor vekt på presisjon, etterprøvnbarhet og tillitsskapende kommunikasjon.

Hos oss møter du fagfolk som forstår både håndverket og regelverket – og som leverer dokumentasjon du kan stole på.

Rapportansvarlig



Rune Sivertsen

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Tomanns vertikalt delt bolig ble oppført og ferdigstilt i 1980, og er oppført med ringmur av betong og støpt gulv ned mot grunn. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre. Takkonstruksjonen er pulttak i tre, teknet med stålpinner. Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter. Registrerte tilstandsanmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger. Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

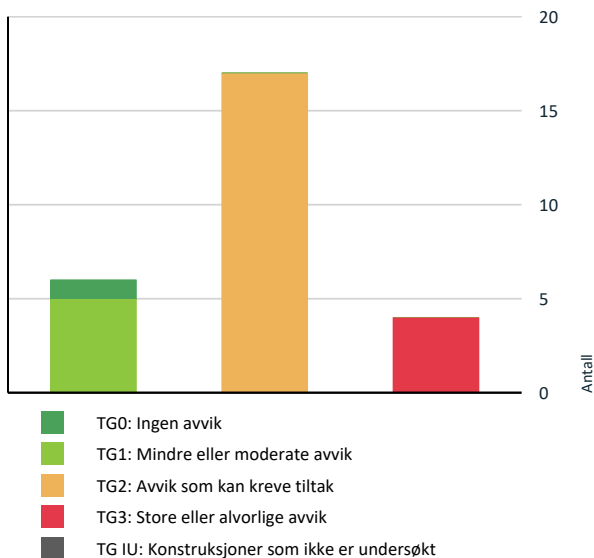
Det foreligger kun grunnplanstegninger for eiendommen. Det foreligger ikke oppdaterte plantegninger som viser dagens innredning, rominndeling eller eventuelle bygningsmessige endringer.

Manglende oppdaterte plantegninger medfører usikkerhet knyttet til dagens planløsning, bruksendringer og om utførte arbeider er omsøkt/godkjent der dette er søknadspiktig.

Det anbefales å fremskaffe oppdaterte plantegninger som viser dagens faktiske planløsning og innredning. Eventuelle søknadspiktige endringer bør avklares mot kommunen.

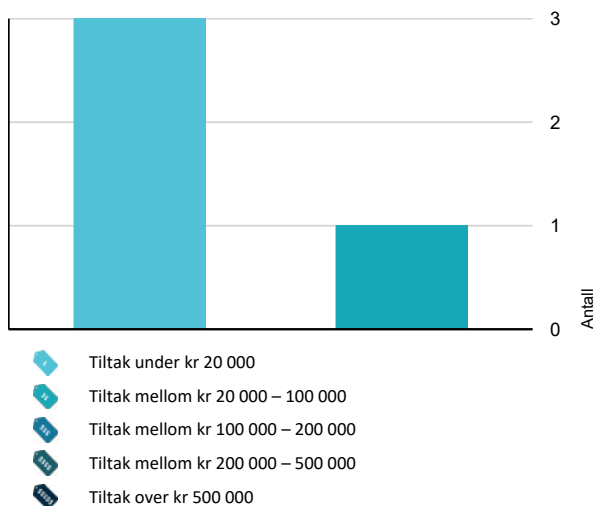
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1980). Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.
Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1969.
Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.
Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.
Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.
Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert .
Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter.
Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adgang fra bolig er ikke kontrollert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.I og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift til avhendingsloven sist endret 16.12.2025 med virkning fra 01.01.2026.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Skorstein.

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Boligen er oppført i 1980 og det er registrert at bygningen ikke har skorstein/røykkanal. I henhold til byggeforskrifter gjeldende fra 1969 skulle boliger normalt prosjekteres med skorstein eller tilrettelegging for alternativ oppvarming basert på fast brensel. Manglende skorstein anses derfor som et avvik fra opprinnelig byggeskikk og tidligere forskriftsnivå.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Vindu med råteskade [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble ved visuell kontroll registrert råteskade i nedre del av 1 stk. vindu på soverom. Råteskaden indikerer fuktpåvirkning over tid og medfører nedbrytning av trekonstruksjonen. Vinduet fremstår med redusert funksjon og levetid.

Forholdet vurderes til TG3 – store eller alvorlige avvik, grunnet registrert råteskade med behov for tiltak/utskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Utvendig > Terrasse med utgang fra stue. [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Terrassen er utført med understøttelser hvor det er begrenset tilkomst for inspeksjon og kontroll av fundamenter og bærende konstruksjoner. Det ble registrert skjevheter i terrassekonstruksjonen. Terrassen er overbygget med lettak i plast. Utførelsen fremstår med preg av egeninnsats/ikke fagmessig utførelse.

Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonenes tilstand, fundamentering og utførelse. Registrerte skjevheter kan indikere setninger, deformasjoner eller utilstrekkelig dimensjonering/understøttelse.

Forholdet vurderes til TG3 – store eller alvorlige avvik, grunnet registrerte skjevheter, usikkerhet rundt bærende konstruksjoner/fundamentering samt utførelse som ikke fremstår fagmessig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er påvist andre avvik:

Badet er opprinnelig fra 1980 og er senere oppusset med flislagte gulv og vegger. Dusjsonen er utført med rullestein på gulv. Ved utført vanntest ble det registrert tilfredsstillende avrenning til sluk i dusjsonen. Gulv utenfor dusjsone er imidlertid tilnærmet uten fall mot sluk.

Det ble registrert manglende terskel mot tilstøtende rom, og høydeforskjellen mellom topp sluk og overgang til annet rom er målt til ca. 10 mm. Bad og gang har samme gulvhøyde. Løsningen gir utilstrekkelig sikring mot vannspredning ut av våtrommet og usikkerhet rundt membranoppbrett og overgang mellom rommene.

Badet er opprinnelig oppført under eldre byggeforskrifter fra 1969, hvor krav til membran, fallforhold og sikring mot vannspredning var mindre omfattende enn etter dagens forskrifter (TEK17). Utførelsen tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

Forholdet vurderes til TG3 – grunnet mangelfull sikring mot vannspredning til tilstøtende rom og forhøyet risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stålpanner av ukjent alder. Ved visuell kontroll ble det observert synlig rustdannelse ved innfestinger samt på enkelte stålpanner. Rustangrepene indikerer begynnende nedbrytning av overflatebehandling og økt risiko for korrosjonsskader over tid. Omfanget vurderes foreløpig som lokalt, men videre utvikling kan medføre redusert levetid og fare for utettheter.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er etablert inspeksjonsluke mot loft. Ved visuell kontroll ble det registrert mangelfull tetting og begrenset isolering rundt luke og karm. Det ble også observert lagrede gjenstander på loftet som begrenser inspeksjonsmulighetene. Utførelsen medfører risiko for luftlekkasjer og varmetap mellom oppvarmet del av boligen og kaldt loft.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet mangelfull tetting/isolering og begrenset tilgjengelighet for inspeksjon.

! Utvendig > Vinduer med slitasje. [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

2 stk vinduer er fra 2001, 2 stk. vinduer fra 1980. Det ble ved visuell kontroll registrert normal aldersrelatert slitasje på overflater og komponenter. De eldste vinduene har passert normal forventet levetid, og øvrige vinduer nærmer seg en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid må påregnes. Det kan forekomme svekket tetting, redusert isolasjonsevne og slitasje på beslag, pakninger og overflatebehandling.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, begrunnet med alder, registrert slitasje og forventet vedlikeholds-/utskiftingsbehov.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Ytterdør med glassfelt er ca. 25 år gammel. Det ble registrert punktert glass med kondens/sløring mellom glasslagene, noe som indikerer svikt i isolerglassforseglingen. Balkongdør er også ca. 25 år gammel og er etablert med katteluke. Dørene fremstår med normal aldersrelatert slitasje.

Ytterdør med punktert glass vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet redusert funksjon i isolerglass.

Balkongdør vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, hovedsakelig begrunnet med alder, slitasje og redusert lufttetthet knyttet til katteluke.

! Utvendig > Terrasse ved hovedinngang. [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble ved visuell kontroll registrert at terrassekonstruksjonen er lagt tett mot grunn, samt skjevheter i konstruksjonen/dekket. Begrenset avstand til terreng gir økt fuktbelastning på trekonstruksjonene og reduserte uttørkingsforhold. Registrerte skjevheter kan indikere setninger, deformasjoner eller svekkelser i underliggende konstruksjon.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet registrerte skjevheter og uhensiktsmessig plassering nær terreng med risiko for fuktpåvirkning.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble ved visuell kontroll registrert oppreiste/skålende sammenføyninger i laminatgulv, samt enkelte åpninger i tverrskjøter. Forholdet vurderes å være relatert til fuktpåvirkning, eksempelvis ved bruk av for mye vann ved rengjøring/vasking. Laminatgulv er generelt følsomt for fuktbelastning, og fukt kan medføre svelling og deformasjoner i materialet.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet registrerte deformasjoner og åpne skjøter som følge av fuktpåvirkning

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble ved visuell kontroll registrert at skyvedørblader mangler styrekloss/styring i nedre del av dørbladet. Dører fremstår ellers generelt slitt, med overflateslitasje og merker etter bruk. Det ble også observert slitasje på tilstøtende karm og komponenter som følger av manglende styring og skjev belastning ved bruk av skyvedører.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet manglende styreklosser og generell slitasje med redusert funksjon.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dreneringen er fra byggeår 1980 og har dermed oppnådd en alder som overstiger normal forventet levetid for dreneringssystemer. Det foreligger ingen opplysninger om utskifting eller vesentlig oppgradering av dreneringen. Eldre dreneringsløsninger vil ofte ha redusert funksjon som følge av aldring, slitasje og mulig tilstopping over tid.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, hovedsakelig begrunnet med alder og usikker restlevetid.

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

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Ringmur er fra byggeår 1980. Store deler av ringmuren er tildekket av terreng, terrassekonstruksjoner og overbygninger, noe som medfører begrenset kontrollmulighet ved visuell inspeksjon. Det kunne derfor ikke foretas fullgod vurdering av hele konstruksjonen eller eventuell skjult skadeutvikling.

Eldre grunnmurskonstruksjoner må vurderes opp mot byggeperiodens løsninger og materialbruk.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet alder og begrenset kontrollmulighet av konstruksjonen.

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

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert flatt terrengfall inn mot boligen. Terrengtet har i begrenset grad fall bort fra grunnmuren, noe som ikke er i henhold til dagens anbefalte prinsipper for overflatevannshåndtering rundt bygninger.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet ugunstige terrengforhold med økt risiko for fuktpåvirkning.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert plastsluk av nyere dato samt smøremembran i våtrommet. Utførelse, oppbygning og dokumentasjon for membranløsningen er ukjent, og løsningens kvalitet og tetthet kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet ukjent utførelse og manglende dokumentasjon på membranarbeid.

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble ved visuell kontroll registrert svakt avtrekk fra bad. Ved enkel funksjonstest med papirark oppnådde ikke ventilen tilstrekkelig undertrykk til å holde papiret mot ventilen. Dette indikerer redusert funksjon i ventilasjonen.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet redusert ventilasjonsfunksjon i våtrommet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stålpanner av ukjent alder. Ved visuell kontroll ble det observert synlig rustdannelse ved innfestinger samt på enkelte stålpanner. Rustangrepene indikerer begynnende nedbrytning av overflatebehandling og økt risiko for korrosjonsskader over tid. Omfanget vurderes foreløpig som lokalt, men videre utvikling kan medføre redusert levetid og fare for utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Videre korrosjon kan føre til svekket innfesting, perforering av takplater og økt risiko for vanninntrengning med følgeskader på undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll og vedlikehold av taktekingen. Rustangrep bør rengjøres og behandles med egnet korrosjonsbeskyttelse/maling der dette er mulig. Skadde eller sterkt korroderte innfestinger og stålpanner bør skiftes ut. Taktekingen bør følges opp med jevnlig inspeksjon for å begrense videre skadeutvikling.

! TG 3 Skorstein.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen er oppført i 1980 og det er registrert at bygningen ikke har skorstein/røykkanal. I henhold til byggeforskrifter gjeldende fra 1969 skulle boliger normalt prosjekteres med skorstein eller tilrettelegging for alternativ oppvarming basert på fast brensel. Manglende skorstein anses derfor som et avvik fra opprinnelig byggeskikk og tidligere forskriftsnivå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Boligen har begrensede muligheter for alternativ oppvarming ved bortfall av elektrisitet eller ønske om bruk av ildsted. Manglende skorstein medfører at installasjon og bruk av vedovn eller annet fastbrenselanlegg ikke kan utføres uten etablering av godkjent røykkanal.

Tiltak:

Det anbefales å etablere godkjent skorstein/røykkanal dersom alternativ oppvarming ønskes. Arbeid må utføres i samsvar med gjeldende byggtekniske krav og av kvalifisert fagperson. Eventuelle nye ildsteder må meldes til kommunen/feiervesen etter gjeldende regler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende skorstein på taket.

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av aluminium.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pulttak, hvor hele konstruksjonen er laget som en sperrekonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er etablert inspeksjonsluke mot loft. Ved visuell kontroll ble det registrert mangelfull tetting og begrenset isolering rundt luke og karm. Det ble også observert lagrede gjenstander på loftet som begrenser inspeksjonsmulighetene. Utførelsen medfører risiko for luftlekkasjer og varmetap mellom oppvarmet del av boligen og kaldt loft.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet mangelfull tetting/isolering og begrenset tilgjengelighet for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Mangelfull lufttetting og isolering kan føre til varmetap, kondensdannelse og økt risiko for fuktskader i overgang mellom bolig og kaldt loft. Begrenset inspeksjonsmulighet kan medføre at eventuelle skader eller avvik ikke avdekkes.

Tiltak:

Det anbefales å forbedre isolering og lufttetting rundt loftsluken, herunder montering eller utskifting av tetningslist samt etterisolering ved behov. Loftet bør ryddes slik at kontroll og tilsyn med konstruksjonene kan gjennomføres på tilfredsstillende måte.



Begrenset tilgang til loft.

TG 2 Vinduer med slitasje.

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

2 stk vinduer er fra 2001, 2 stk. vinduer fra 1980. Det ble ved visuell kontroll registrert normal aldersrelatert slitasje på overflater og komponenter. De eldste vinduene har passert normal forventet levetid, og øvrige vinduer nærmer seg en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid må påregnes. Det kan forekomme svekket tetting, redusert isolasjonsevne og slitasje på beslag, pakninger og overflatebehandling.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, begrunnet med alder, registrert slitasje og forventet vedlikeholds-/utskiftingsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Aldersrelatert slitasje kan medføre økt risiko for luftlekkasjer, trekk, kondensdannelse og fuktinntrengning over tid. Eldre vinduer vil normalt ha svakere isolerende egenskaper enn dagens standard, noe som kan påvirke energiforbruk og inneklimat. Redusert funksjon på beslag og tetninger kan også påvirke bruksegenskaper.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av overflatebehandling, beslag, tetningslister og drenering. Slitte komponenter bør skiftes ved behov. Det må påregnes utskifting av de eldste vinduene på kortere sikt, samt gradvis utskifting av øvrige vinduer som følge av alder og normal levetid.

TG 3 Vindu med råteskade

Beskrivelse

Boligen har malt trevindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble ved visuell kontroll registrert råteskade i nedre del av 1 stk. vindu på soverom. Råteskaden indikerer fuktpåvirkning over tid og medfører nedbrytning av trekonstruksjonen. Vinduet fremstår med redusert funksjon og levetid.

Forholdet vurderes til TG3 – store eller alvorlige avvik, grunnet registrert råteskade med behov for tiltak/utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Råteskader kan føre til videre nedbrytning av karm og ramme, redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning til omkringliggende konstruksjoner. Forholdet kan også medføre svekkede isolerende egenskaper og påvirke vinduets funksjon.

Tiltak:

Det anbefales utskifting eller omfattende reparasjon av skadet vindu. Tilstøtende konstruksjoner bør samtidig kontrolleres for eventuelle følgeskader og fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Vindu med råteskade.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør med glassfelt er ca. 25 år gammel. Det ble registrert punktert glass med kondens/sløring mellom glasslagene, noe som indikerer svikt i isolerglassforseglingen. Balkongdør er også ca. 25 år gammel og er etablert med katteluke. Dørene fremstår med normal aldersrelatert slitasje.

Ytterdør med punktert glass vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet redusert funksjon i isolerglass.

Balkongdør vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, hovedsakelig begrunnet med alder, slitasje og redusert lufttetthet knyttet til katteluke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Punktert glass medfører redusert isolasjonsevne og kan gi økt varmetap samt nedsatt sikt gjennom glassfeltet. Eldre dører vil generelt ha redusert tetthet sammenlignet med dagens standard, med risiko for trekk og varmetap. Katteluke i balkongdør innebærer ytterligere svekkelse av isolasjonsevne og lufttetthet.

Tiltak:

Det anbefales utskifting av punktert isolerglass eller eventuell utskifting av ytterdør som følge av alder og tilstand. Balkongdør bør kontrolleres med hensyn til tetthet og funksjon, og det må påregnes fremtidig utskifting som følge av alder og slitasje. Tetting rundt katteluke bør kontrolleres og vedlikeholdes ved behov.

TG 2 Terrasse ved hovedinngang.

Beskrivelse

Terrasse i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble ved visuell kontroll registrert at terrassekonstruksjonen er lagt tett mot grunn, samt skjevheter i konstruksjonen/dekket. Begrenset avstand til terreng gir økt fuktbelastning på trekonstruksjonene og reduserte uttørkingsforhold. Registrerte skjevheter kan indikere setninger, deformasjoner eller svekkelser i underliggende konstruksjon.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet registrerte skjevheter og u hensiktsmessig plassering nær terreng med risiko for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Mangelfull avstand til terreng kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på terrassekonstruksjonen. Skjevheter kan påvirke stabilitet, funksjon og avrenning fra terrassen, samt indikere behov for konstruksjonsmessig oppfølging.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av bærekonstruksjon og understøttelser for å avklare årsak til skjevheter og eventuelle skader. Det bør vurderes tiltak for å forbedre lufting og redusere fuktbelastning mot trekonstruksjonene. Skadde eller svekkede konstruksjonsdeler må utbedres ved behov.

TG 3 Terrasse med utgang fra stue .

Beskrivelse

Terrasse i tre, med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassen er utført med understøttelser hvor det er begrenset tilkomst for inspeksjon og kontroll av fundamenter og bærende konstruksjoner. Det ble registrert skjevheter i terrassekonstruksjonen. Terrassen er overbygget med letttak i plast. Utførelsen fremstår med preg av egeninnsats/ikke fagmessig utførelse.

Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonenes tilstand, fundamentering og utførelse. Registrerte skjevheter kan indikere setninger, deformasjoner eller utilstrekkelig dimensjonering/understøttelse.

Forholdet vurderes til TG3 – store eller alvorlige avvik, grunnet registrerte skjevheter, usikkerhet rundt bærende konstruksjoner/fundamentering samt utførelse som ikke fremstår fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Skjevheter og mulig mangelfull utførelse kan føre til redusert stabilitet og bæreevne i konstruksjonen. Begrenset kontrollmulighet kan medføre at skader eller svekkelser i fundamenter og bærende deler ikke avdekkes. Over tid kan dette gi økt risiko for videre deformasjoner, fuktpåvirkning og forkortet levetid.

Tiltak:

Det anbefales nærmere teknisk vurdering av terrassekonstruksjon, inkludert understøttelser og fundamentering. Skjevheter bør undersøkes for å avklare årsak og omfang. Eventuelle mangelfulle eller svake konstruksjonsdeler må utbedres. Det anbefales også å etablere bedre inspeksjonsmuligheter for kontroll og vedlikehold av konstruksjonen.

På grunn av begrenset tilkomst og usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og tilstand, er kostnadsanslaget begrenset til videre undersøkelser og nærmere teknisk vurdering av terrassekonstruksjonen. Eventuelle utbedringskostnader vil først kunne fastsettes etter åpning, kontroll og avklaring av skadeomfang samt nødvendig tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Terrasse med lettak.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat/belegg, fliser på gulv i bad. Veggene har malt trepanel og malte overflater. Innvendige tak har malte overflater..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble ved visuell kontroll registrert oppreiste/skålende sammenføyninger i laminatgulv, samt enkelte åpninger i tverrskjøter. Forholdet vurderes å være relatert til fuktpåvirkning, eksempelvis ved bruk av for mye vann ved rengjøring/vasking. Laminatgulv er generelt følsomt for fuktbelastning, og fukt kan medføre svelling og deformasjoner i materialet.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet registrerte deformasjoner og åpne skjøter som følge av fuktpåvirkning

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Fuktpåvirkning kan føre til videre oppsvelling, deformasjoner og økt slitasje i gulvoverflaten. Åpne skjøter kan gi redusert estetisk uttrykk og økt risiko for ytterligere fuktinntrengning og skadeutvikling i gulvmaterialet.

Tiltak:

Det anbefales å begrense fuktbelastning ved rengjøring og benytte tørre eller lett fuktete rengjøringsmetoder tilpasset laminatgulv. Skadde eller deformerte laminatbord bør skiftes ut ved behov. Videre bør gulvet følges opp for å kontrollere om forholdet utvikler seg.

Gulv mot grunn.

Beskrivelse

Gulv mot grunn er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble ved visuell kontroll registrert at skyvedørsblader mangler styrekloss/styring i nedre del av dørbladet. Dører fremstår ellers generelt slitt, med overflateslitasje og merker etter bruk. Det ble også observert slitasje på tilstøtende karm og komponenter som følge av manglende styring og skjev belastning ved bruk av skyvedører.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet manglende styreklosser og generell slitasje med redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

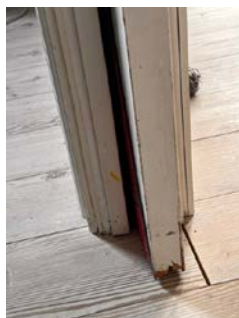
Konsekvens:

Manglende styrekloss kan føre til skjev gange, redusert funksjon og økt slitasje på dørblad, karm og beslag. Generell slitasje på dører kan videre medføre redusert levetid og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting av komponenter.

Tiltak:

Det anbefales montering av nye styreklosser/styring for å sikre korrekt føring av skyvedørsblad. Dørens funksjon, beslag og innfesting bør kontrolleres og justeres ved behov. Slitte overflater og eventuelle skadde komponenter bør utbedres eller skiftes ut.

Tilstandsrapport



Skyvedørsblad med slitasje og manglende styrekloss i gulv.



Slitasje på dørbblad.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift/ forskrift 1969.
Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.
Opplegg for vaskemaskin md vann og avløp.
Avtrekk er mekanisk. (via kjøkkenvifte)

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Sluk er sjekket, sluk er nyere enn byggeår. Membran er synlig i sluk og klemt med klemring.
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.
Lokalt fall i dusjsone.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er fliselagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet er opprinnelig fra 1980 og er senere oppusset med flislagte gulv og vegger. Dusjsone er utført med rullestein på gulv. Ved utført vanntest ble det registrert tilfredsstillende avrenning til sluk i dusjsone. Gulv utenfor dusjsone er imidlertid tilnærmet uten fall mot sluk.

Det ble registrert manglende terskel mot tilstøtende rom, og høydeforskjellen mellom topp sluk og overgang til annet rom er målt til ca. 10 mm. Bad og gang har samme gulvhøyde. Løsningen gir utilstrekkelig sikring mot vannspredning ut av våtrommet og usikkerhet rundt membranoppbrett og overgang mellom rommene.

Badet er opprinnelig oppført under eldre byggeforskrifter fra 1969, hvor krav til membran, fallforhold og sikring mot vannspredning var mindre omfattende enn etter dagens forskrifter (TEK17). Utførelsen tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Forholdet vurderes til TG3 – grunnet mangelfull sikring mot vannspredning til tilstøtende rom og forhøyet risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

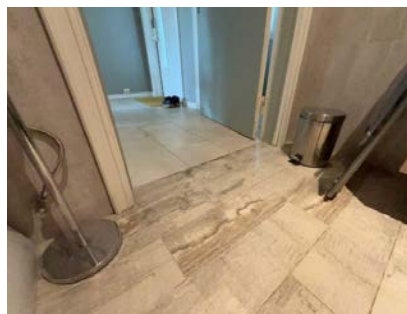
Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell mot tilstøtende rom medfører økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje, overløp eller søl. Dette kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom. Usikker membranløsning i overgang mellom bad og gang øker risikoen for skjulte fukt- og råteskader.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av membran og overgang mellom bad og tilstøtende rom. For å oppnå tilfredsstillende fuktsikring må det påregnes ombygging/rehabilitering av våtrommet med etablering av korrekt fall, membranoppbrett og tilstrekkelig høydeforskjell/terskel mot andre rom.

Kostnadsanslaget gjelder kun videre undersøkelser, da det ikke er mulig å si omfanget av eventuelle utbedringer uten å åpne konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende fuktsikring ved dør til bad.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert plastsluk av nyere dato samt smøremembran i våtrommet. Utførelse, oppbygning og dokumentasjon for membranløsningen er ukjent, og løsningens kvalitet og tetthet kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet ukjent utførelse og manglende dokumentasjon på membranarbeid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Ukjent utførelse av membran og tilslutning mot sluk medfører usikkerhet rundt våtrommets fuktsikring. Eventuelle feil eller mangler i utførelsen kan over tid føre til lekkasjer, fuktgjennomtrengning og skjulte skader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

På grunn av manglende dokumentasjon bør membranløsning og sluktilkobling kontrolleres nærmere ved rehabilitering eller ved mistanke om fuktproblematikk.



Sluk

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. (via kjøkkenvifte)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble ved visuell kontroll registrert svakt avtrekk fra bad. Ved enkel funksjonstest med papirark oppnådde ikke ventilen tilstrekkelig undertrykk til å holde papiret mot ventilen. Dette indikerer redusert funksjon i ventilasjonen.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet redusert ventilasjonsfunksjon i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til forhøyet luftfuktighet og redusert uttørking i våtrommet. Over tid kan dette øke risikoen for kondens, muggsoppdannelse, fuktskader og redusert inneklime.

Tiltak:

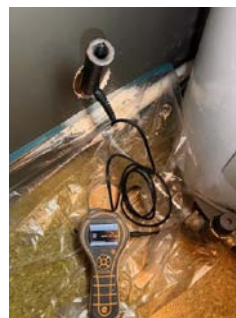
Det anbefales kontroll og rengjøring av ventil, kanaler og eventuelt mekanisk avtrekksystem. Videre bør ventilasjonens kapasitet og funksjon undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak utføres for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning i våtrommet.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

! TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 120 liter, fra 2001 og plassert i bod.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

Årstill: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El installasjon fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999, samt manglende dokumentasjon på el kontroll de siste 5-10 årene.



El skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ingen synlig fuktsperre på grunnmur.
Selve dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv).
Grunnet manglende visuell observasjoner av de drencmessige forhold, er levetidstabell fra byggforsk grunnlag for satt tilstandgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dreneringen er fra byggeår 1980 og har dermed oppnådd en alder som overstiger normal forventet levetid for dreneringssystemer. Det foreligger ingen opplysninger om utskifting eller vesentlig oppgradering av dreneringen. Eldre dreneringsløsninger vil ofte ha redusert funksjon som følge av aldring, slitasje og mulig tilstopping over tid.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, hovedsakelig begrunnet med alder og usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Redusert funksjon i dreneringen kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader, muggsopp og redusert innneklima i kjeller -/underetasje.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur og konstruksjoner for tegn til fuktpåvirkning. Det må påregnes behov for utskifting eller oppgradering av dreneringen som følge av alder og forventet levetid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur er av betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ringmur er fra byggeår 1980. Store deler av ringmuren er tildekket av terreng, terrassekonstruksjoner og overbygninger, noe som medfører begrenset kontrollmulighet ved visuell inspeksjon. Det kunne derfor ikke foretas fullgod vurdering av hele konstruksjonen eller eventuell skjult skadeutvikling.

Eldre grunnmurskonstruksjoner må vurderes opp mot byggeperiodens løsninger og materialbruk.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet alder og begrenset kontrollmulighet av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Begrenset inspeksjonsmulighet kan medføre at sprekker, fuktpåvirkning, setningsskader eller andre svekkelser i konstruksjonen ikke avdekkes. Eventuelle skader kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av tilgjengelige deler av ringmur for tegn til riss, fukt eller deformasjoner. Ved fremtidige arbeider eller demontering av terrasse/terreng bør skjulte konstruksjoner inspiseres nærmere for å avklare tilstand.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det ble registrert flatt terrengfall inn mot boligen. Terrenget har i begrenset grad fall bort fra grunnmuren, noe som ikke er i henhold til dagens anbefalte prinsipper for overflatevannshåndtering rundt bygninger.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet ugunstige terrengforhold med økt risiko for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:

Flatt terreng kan medføre at overflatevann og nedbør blir stående eller ledes mot grunnmuren. Dette øker risikoen for fuktbelastning på grunnmur, drenering og underliggende konstruksjoner, med fare for fuktinntrengning, redusert levetid og eventuelle fuktskader.

Tiltak:

Det anbefales å etablere fall fra bygningen slik at overvann ledes bort fra grunnmuren. Terrengjusteringer og eventuelle tiltak for bedre overvannshåndtering bør vurderes for å redusere fuktbelastningen mot konstruksjonen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

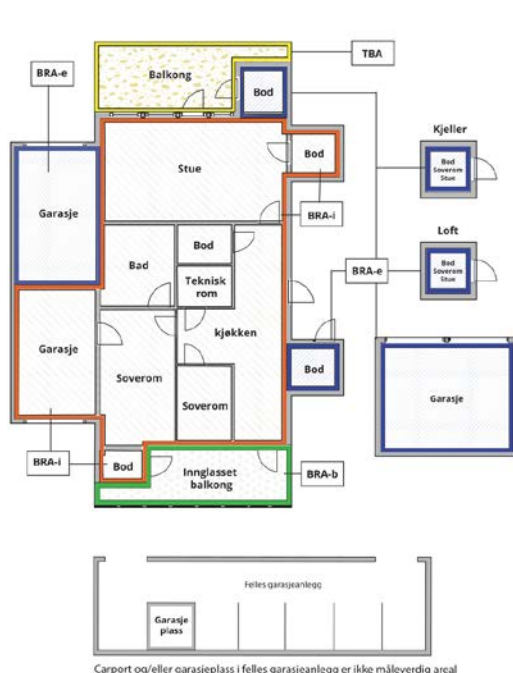
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	67			67	30
SUM	67				30
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, entré, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger kun grunnplanstegninger for eiendommen. Det foreligger ikke oppdaterte plantegninger som viser dagens innredning, rominndeling eller eventuelle bygningsmessige endringer.
Manglende oppdaterte plantegninger medfører usikkerhet knyttet til dagens planløsning, bruksendringer og om utførte arbeider er omsøkt/godkjent der dette er søknadspliktig.
Det anbefales å fremskaffe oppdaterte plantegninger som viser dagens faktiske planløsning og innredning. Eventuelle søknadspliktige endringer bør avklares mot kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se eieres egenerklæringskjema.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Ole-Johan Bøe Jakobsen	Kunde
	Jonas Le	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	109	418		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Riskatunveien 30

Hjemmelshaver

Jakobsen Ole-Johan Bøe

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	27.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	09.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.01.1980		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	11.01.1978	Det foreligger kun grunnplan.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Daniel Lind Hermansen
Lifjellveien 1
4310 Hommersåk

Vår referanse:
1403260237

Vår saksbehandler:
Jonas Le

Telefon:
941 66 646

Vår dato:
27.04.2026

Megleropplysninger på Riskatunveien 30 - gnr. 109, bnr. 418, snr. 2 i Sandnes kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Ole-Johan Bøe Jakobsen	Riskatunveien 30, 4311 Hommersåk	07.02.1988

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på sameiet		Boligsameiet Riskatun	
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post
	Kevin Bakka	91550018	kevin@bakka.email
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.
	109	418	2
			Kommune
			Sandnes
Sameiets org.nr:	985657		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?
Foreligger det ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr.		
	Fremtind 30119346		
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Carport eiet av sameiet med bruksrett		
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Se vedtekter			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 DNB	1 872 471	01.11.2045	7,60	ca 10.000	4. term
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 20 år			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 104 026				
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr 109 178	Kr 6 065		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 2 500	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	15. hver måned	Fellesutgiftene inkluderer: Lån, drift, antibox (TV & Internett)			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
		4.000	3260.06.23795		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Daniel Lind Hermansen

Hommersåk 02.05.26

Sted, dato



Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post jonas.le@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Jæren



Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no

Vedtekter i Boligsameiet Riskatun

Vedtatt Januar 2020

Sameiet plikter å følge bestemmelsene i vedtektene og er også ansvarlig for at vedtektene blir overholdt av den øvrige husstand, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten jur. Husleieloven §§ 20,22.

Sameierne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtektene eller annen mangel på aktsomhet.

Meldinger som oppslag eller rundskriv fra styret og forretningsfører gjelder som tillegg til vedtektene.

1. Vedlikehold av leilighet

Alle beboere plikter å vedlikeholde, male kledning, skifte vinduer og ytterdører til hver boenhet etter behov for å unngå skade på seksjonen. Sameiet dekker maling, men beboere er selv ansvarlig for utstyr og utførelse av arbeidet. Ved skade på boseksjonen som følge av at seksjonseier ikke har overholdt vedlikeholdpliktene, står eier selv ansvarlig for eventuelle reparasjoner. Sameier plikter å få godkjenning av styret ved evt påbygg/endring av fasade.

2. Parkering

Parkering av motordrevet kjøretøy skal kun forekomme på tildelt parkeringsplass i carport, kjøring av motordrevet kjøretøy på sameiets asfalterte gangveier kan kun skje når minst 1 beboer av seksjonene er med i kjøretøyet. Dette kan kun skje ved å utvise særskilt aktsomhet for dyr, barn og mennesker som ferdes her, og da kjøre så sakte som mulig (under 10 km/t). Unødvendig kjøring til boenhetene er forbudt, det er kun om beboere skal losse av/på større lass av f.eks dagligvarer, materialer etc hvor det anses som nødvendig. Ved av/på lossing skal motor skrus av for å være til minst mulig sjenanse for naboer. Det skal straks utføres av/på lossing og deretter fjernes kjøretøyet fra området eller parkeres i tildelt carport. Parkering på nedsiden av bygget og ved bodene er ikke tillatt. Overtredelse kan føre til borttauing for eiers regning og risiko. Personer som ønsker særskilte unntak for disse bestemmelsen må søke om dette til styret.

3. Terrassene

Terrassene og uteområder rundt hver leilighet skal holdes i god orden. Uteplassen ved inngangsdør er i utgangspunktet gårdsplass for sykler o.l. Annen anvendelse f.eks bygging av terrasse/terrassetak må avklares skriftlig med styret (egne skjema for dette).

4. Boder

17 av 18 seksjoner er tildelt egen, privat bod. Sameier plikter å sørge for at alle gjenstander i boden blir forsvarlig og trygt oppbevart og ikke påfører skade på andres eiendom. En skal aldri forlate bod med lyset på og døra skal holdes låst. Maling til kledning skal kun oppbevares i hyllene innerst i gangen på fellesbod. Sameiet har egen utstyrsbod med kodelås til oppbevaring av felles utstyr. Denne skal også holdes

låst. Alt utsyr skal settes på plass etter bruk. Alle boder skal være merket med husnummer, hvis ikke anses de som felles bod.

5. Dyrehold

Dyrehold av hund er kun tillatt hvis man lufter dyret utenom boområdet (gjelder også nærliggende nabobebyggelse) og man overholder regler om båndtvang i Sandnes kommune. Med utenom boområdet menes området utenom bebyggelse på Riskatun og utenom sameiets fellesarealer. Man skal benytte pose til å fjerne avføring. Urinering fra dyr på ikke skje på prydbusker, hekker, blomster o.l. Den som lufter dyret må være mer enn 7 år gammel. Påse at dyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyrehold i boder er ikke tillatt. Det å drive oppdrett eller kennel er ikke tillatt. Generelt ska det ikke være mer enn 2 husdyr som bor inne per leilighet, med tanke på allminnelig dyrevelferd, lyd og sjenanse for naboer. Da vi bor særlig landlig her til har man åpnet for dyrehold utover dette f eks holde griser, høner ute i hager som omfatter fellesareal. Dette må søkes til styret for individuell vurdering. Da vil om dyrevelferd kan bli ivaretatt bli vektlagt, samt om hvorvidt det er til sjenanse for naboer, naboer må å gi skriftlig samtykke. Overtredelse av disse bestemmelsene fører til dyreholdet opphører innen de frister styret fastsetter.

6. Søppel

Alt avfall skal kildesorteres. Vi har egne dunker til restavfall, papiravfall og organisk avfall, med lås. Det er forbudt å kaste avfall i dunker som ikke tilhører sameiet. Sameiet er selv ansvarlig for nøkkelen (Utlevert ved overtakelse/kjøp av seksjon). Den må tildeles evt leietakere. Nøkkel skal overleveres ved salg av seksjon. Ved mistet nøkkel vil beboer pålegges et gebyr på 500,-. Området rundt dunkene skal holdes rent for avfall. Hver beboer er ansvarlig for at søppel som ikke får plass i dunkene blir hentet av kommunen ved først anledning, evt levere til miljøstasjon. På grunn av sterk vind her oppe er det viktig at papp/papir dunker låses. Er det lite plass må man enten forsøke å trykke papp/papir sammen i dunken eller vente til neste tømning.

7. Uteanlegg, grillplass og fellesarealer.

Sameiet tar ekstra hensyn til barns behov for lek og utfoldelse. Grøntarealene er bruksområder som barna disponerer fullt ut, forutsatt at busker, trær og annen beplantning vernes om. Fellesarealer skal være fri for sykler, kjøretøy, utstyr, søppel, møbler o.l. Grillplassen/utsikten er sameiets eiendom, og ska være tilgjengelig for alle beboere, store og små. Beboere plikter å følge sameiets regler for orden, oppførsel og ro på angitte tidspunkter (se punkt 9 og 12 i vedtektene) på fellesarealene.

8. Carporter

Carportene disponeres av beboere, men eies av sameiet. Hver seksjon er tildelt en plass med sitt seksjonsnummer. I forhold til bruk av disse utover parkering av kjøretøy:

Hvis det skal skrus/spikres opp noe skal dette gjøres i stendere. IKKE i kledning. Bli det oppdaget at dette er gjort blir man ansvarlig for kostnader til utbedring av kledning. Dette grunnet at kledning vil ta opp fukt og råtne. Det som settes opp må ikke gå utover bæringen i konstruksjonen. Det er tillatt og feste opp dekk og annet utstyr men ingen støøre/tyngre ting. Ta også hensyn til naboen, slik at ting ikke blåser av og skader naboen's eiendeler. Ved spm rundt dette henvend deg til styret.

9. Orden og oppførsel

Unødvendig støy er ikke tillatt mellom kl 2300 og 0700. Unødvendig støy utover nevnte tidspunkter skal varsles tilstøtende leiligheter. Alle beboer plikter å utøve normal folkeskikk, renslighet og orden.

10. Dugnad og årsmøte

Ved Dugnad er alle i sameiet pålagt å stille opp, minimum 1 person per leilighet. Ved fravær uten gyldig grunn, eller uten å gi styret beskjed i god tid i forkant vil den det gjelder avstå fra å motta bonus ved oppgjør av sameiets årsregnskap. Beboere blir innkalt til obligatorisk årsmøte hvert år, som regel på nyåret og plikter å stille med minst 1 person.

11. Fellesutgifter

De månedlige fellesutgiftene er 2500,-. Alle seksjoneiere plikter å betale nøyaktig dette beløpet innen den 15 hver måned. Betaler du for mye regner styret det som donasjon til dugnadsmat. Styret oppfordrer alle til å sette opp fast trekk på dette. Det blir gebyr for forsinket betaling. Styret forbeholder seg retten til å revurdere fellesutgiftene årlig.

12. Forsikringsskader og skader på sameiets eiendom

Ved bygningsmessige skader i seksjonene som dekkes av sameiets husforsikring, skal seksjoneier dekke egenandelen til enhver tid, dersom vannskaden/skaden kan tilbakeføres til seksjoneierens installasjoner eller bruk av disse.

Når skader på sameiets eiendom eller eiendeler kan føres tilbake til en bestemt person, voksen eller barn, vil vedkommende bli stilt ansvarlig for skaden.

13. Henvendelser til styret

Alle henvendelser til styret må foregå skriftlig, send mail eller lever brev i postkassen.

14. Mislighold

ADVARSEL:

Hvis en seksjonerer misligholder sine forpliktelser vil styret gi vedkommende en skriftlig advarsel og opplyse om vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt jfr eierseksjonsloven § 26. 1 ledd. Sameiet har legalpant i alle 18 seksjonene.

Årsmøte Boligsameiet Riskatun

Riskatunveien 26, 4311 Hommersåk

2. februar 2025

Møteleder: Mari

Referent: Mari

Oppmøtte: Nina, Jorunn, Asbjørn, Mari, Ole Johan, Vidar, Tommy Kevin, Siri,
Regnskapsfører Daniel

Sak 1 Regnskap

- Sameiet fikk inn 15.000,- mer enn budsjettet på fellesutgifter.
 - Vi fikk inn 9000,- fra Sameiet, når nærmeste nabo. Vi samarbeidet om å skifte Dørene på bodene.
 - Forsikring kostet 83.000, Vi hadde budsjettet 80.000,-
 - Strøm kostet mindre enn budsjettet
 - Det kan se ut som vi betaler dobbel netteleie. Dette skal sjekkes med Lyse.
- Regnskapsfører forklarer regnskapet for 2024, samt legger frem budsjett for 2025/26. Regnskapsfører har sendt ut egne dokumenter med regnskap og budsjett.
- Vi betaler mer på lånet i vårt i år enn året før.

Sak 2 Styrets beretning

- Vi har fått avfallsdunk til hageavfall
- vi har skiftet ut dører på bodene, kostet mindre enn budsjettet.
- 2 vellykkede dugnader med godt oppmøte
- Ole Johan kjøpte inn mye sand til vinteren. (Til strø)
- Man utvidet lånet med 70.000,- for å finansiere skifte av dørene. Man hadde et årsmøte høsten 2024 hvor årsmøtet vedtok å gjøre dette.
- Det har blitt skiftet litt kledning på 2 eierseksjoner, grunnet tegn til råte.

Sak 2 Planer fremover

- Årsmøtet ønsker å søke midler fra kommunen for å ha vedlikehold av lekeplass, styreleder sender søknad.
- Neste prosjekt er å få lys installert i den lille carporten.
- Utover dette, sørge for vedlikehold der det er behov.
- Stolpen på liten carport må fikses, Asbjørn skal se på det og ta en vurdering.

- Det skal tas en vernerunde og skifte batterier på røykvarslere på fellesområder. Dette skal fra nå være en fast del av dugnad.

Sak 3 Styrets sammensetning:

- Styreleder trekker seg og er ferdig i styret 31.Mai 2025.
- Forslag til vedtak fra styreleder:
- Det foreslås og ha 3 faste medlemmer i styret og 1 Vara. Dette er fordi det oppfattes som unødvendig å ha 4 honorerte styremedlemmer da vi kun trenger 3 stk for å kunne fatte vedtak. Vara stiller som reserve hvis noen i styret faller fra. Vara mottar ikke honorar såfremt det ikke er frafall i styret. Det skal òg innføres aktivitetsplikt, alle styrets medlemmer må kunne vise til aktivitet i styret, det innføres pålegg om minimum 2 møter i året hvor det skal foreligge referat som sendes til seksjonseiere. *Forslaget blir enstemmig vedtatt.*
-
- Valg av ny styreleder: Tommy Kevin Bakka stiller som kandidat, ingen andre melder seg og Bakka blir valgt inn som ny styreleder.
- Valg av nytt styre:
- Mari blir valgt inn som Vara.
- Ole Johan blir nytt styremedlem
- Vidar blir valgt inn som ny styreleder

Sak 4 Evt:

Det er ofte rotete og tilgriset på søppelplass, det ser ut som beboere (eller andre) overfyller en dunk og lar andre stå nesten tomme. Dette er ikke lov, hvis man mangler nøkler må man kontakte styret og få nye laget, den som mangler nøkler dekker selv kostnaden til dette.

Vedlegg: vedtekter til sameiet.

BUDSJETT BOLIGSAMEIET RISKATUN 1 2026

Inngående saldo pr. 1/1-26	145 557,30,-	
Fellesutgifter	565 000,00,-	
Andre inntekter	0,00,-	
Renteinntekter	00,00,-	
Forsikring	100 452,00,-	
Strøm	25 000,00,-	
Lån/renter	186 547,28,-	
Gebyrer	1 000,00,-	
Lyse Altibox	126 144,00,-	
Regnskapsføring	30 000,00,-	
Dugnad	36 000,00,-	
Styrehonorar	29 040,00,-	
Andre utgifter	0,00,-	
	<u>710 557,30,-</u>	<u>534 183,28,-</u>
Utgående saldo pr 31/12-26	176 374,02,-	

REGNSKAP BOLIGSAMEIET RISKATUN 1 2025

Inngående saldo pr. 1/1-25	170 000,89,-	
Fellesutgifter	522 686,16,-	
Andre inntekter	0,00,-	
Renteinntekter	0,00,-	
Forsikring		93 934,00,-
Strøm		21 544,56,-
Lån/renter		189 946,67,-
Gebyrer		910,02,-
Lyse Altibox		118 044,00,-
Regnskapsføring		29 150,00,-
Dugnad		22 000,00,-
Styrehonorar		30 715,00,-
Andre utgifter		40 885,50,-
	<u>692 687,05,-</u>	<u>547 129,75,-</u>
Utgående saldo pr 31/12-25	145 557,30,-	
Lån pr 31/12-25	<u>1 882 359,00,-</u>	
Utestående pr 31/12-25	28 763,07,-	

Returneres etter tinglysing til

RISKATUN A/S
SØDESTADVN.
4311 HOMMERSÅK.

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjoner
TINGLYST
(stryk det som ikke passer)

21 FEB. 2002

SANDNES TINGRETT
DAGBOKNR.: 1832/02

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunennr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
1102	SANDNES	109	418

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell and
980666530	RISKATUN A/S	1/1



Doknr: 1832 Tinglyst: 21.02.2002 Emb. 043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Ref. Vegge
 ARVID NORAS
 STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
 Arvid Vegge

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggsareal ⁶⁾		
1	B	/	G	13	B	/	G	25				37					
2	B	/	G	14	B	/	G	26				38					
3	B	/	G	15	B	/	G	27				39					
4	B	/	G	16	B	/	G	28				40					
5	B	/	G	17	B	/	G	29				41					
6	B	/	G	18	B	/	G	30				42					
7	B	/	G	19				31				43					
8	B	/	G	20				32				44					
9	B	/	G	21				33				45					
10	B	/	G	22				34				46					
11	B	/	G	23				35				47					
12	B	/	G	24				36				48					
Sum tellere:								18	= nevner:				18				

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

HVER SEKSJON HAR BRUKSRETT TIL TILLIGGENDE TERRASSE.

HVER SEKSJON HAR BRUKSRETT TIL EN ISOD I FELLESAVLEGG.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

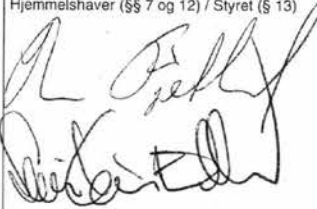

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

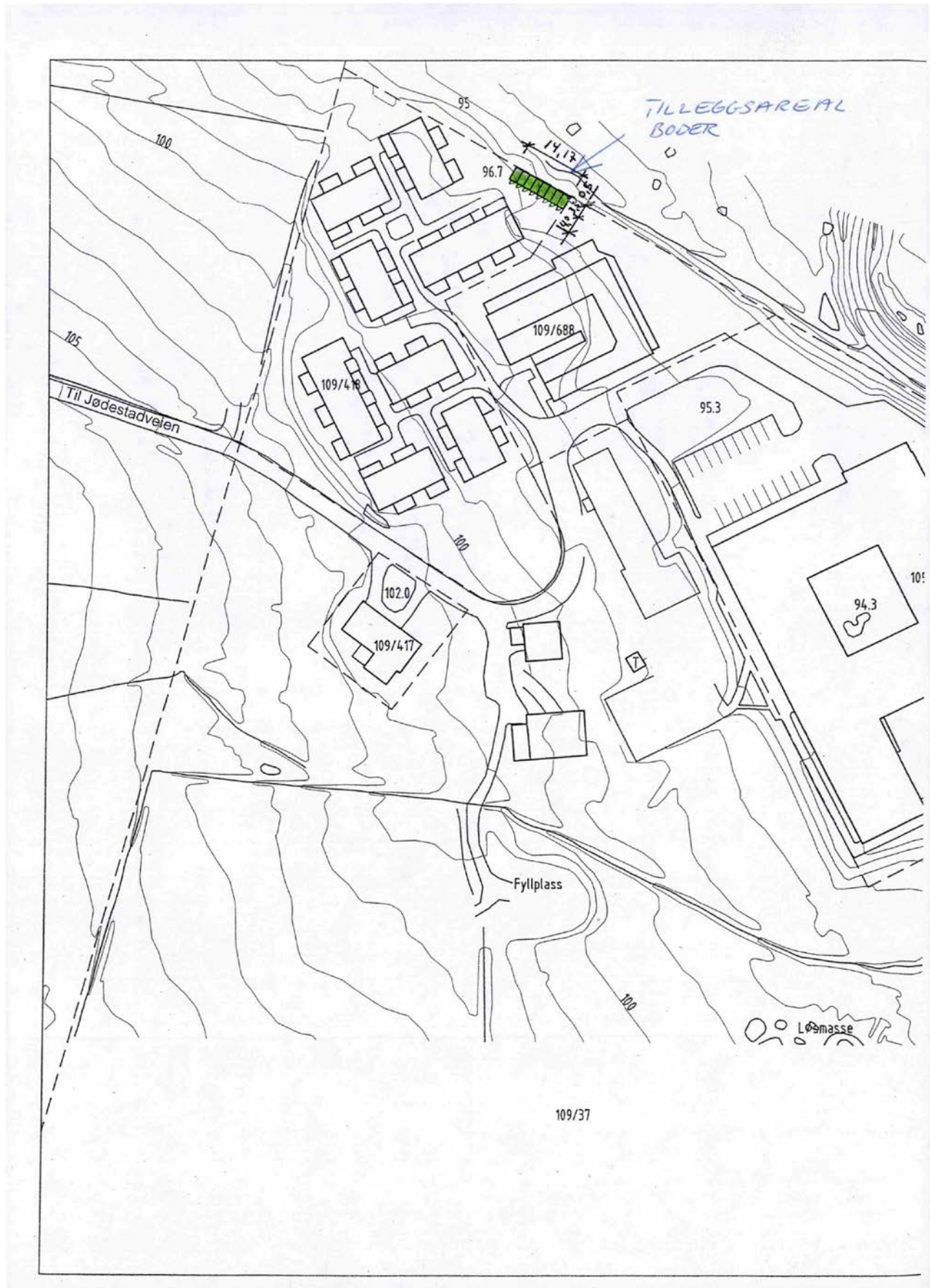
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) RUNE FJETLAND SVEIN KÅRE EDLAND
------------	--	---

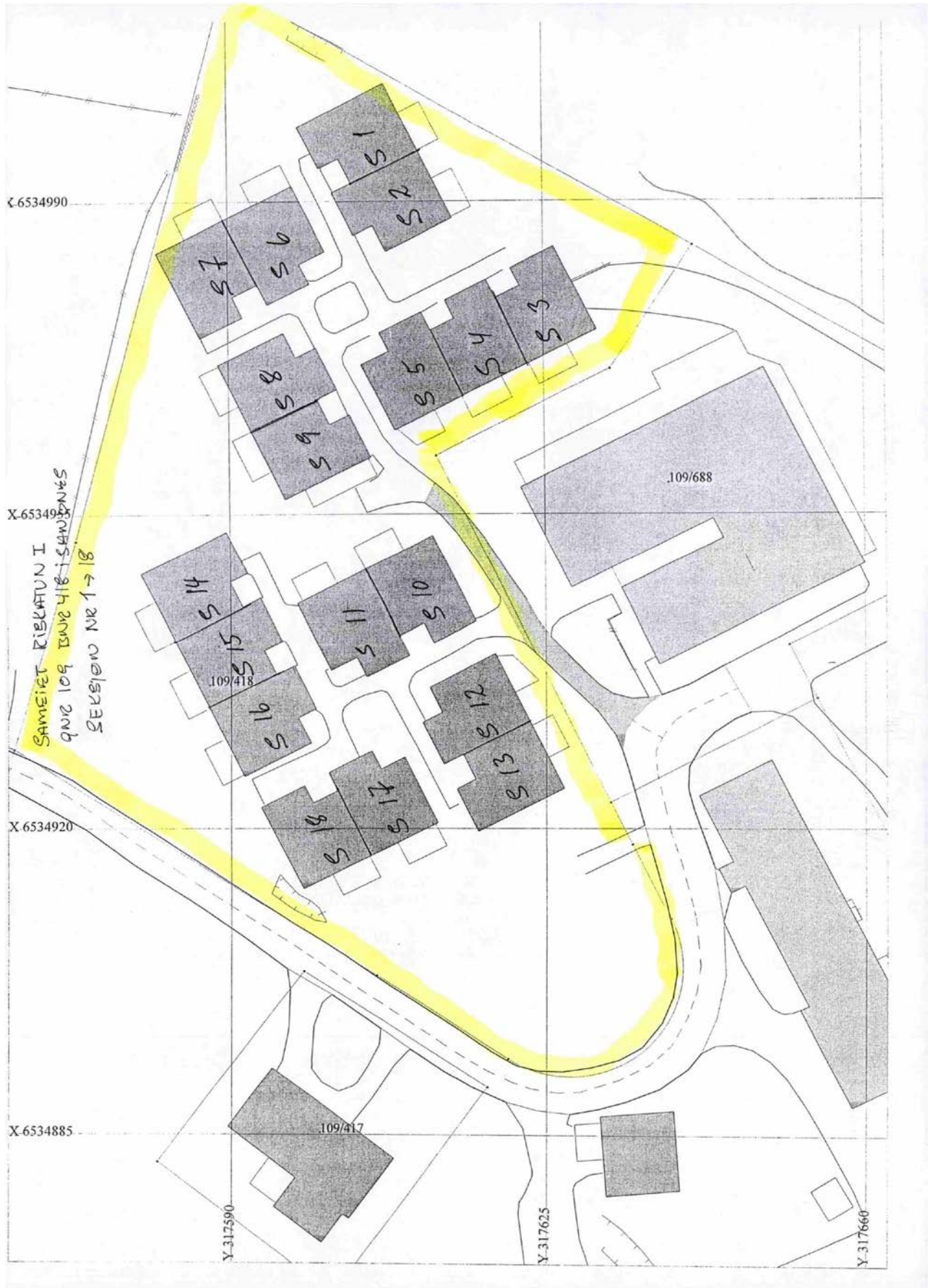
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
109	418
 Sandnes kommune	
Dato	Stempel og underskrift
20/02-2002	SANDNES BYPLAN SANDNES KOMMUNE BYPLANSJEFEN

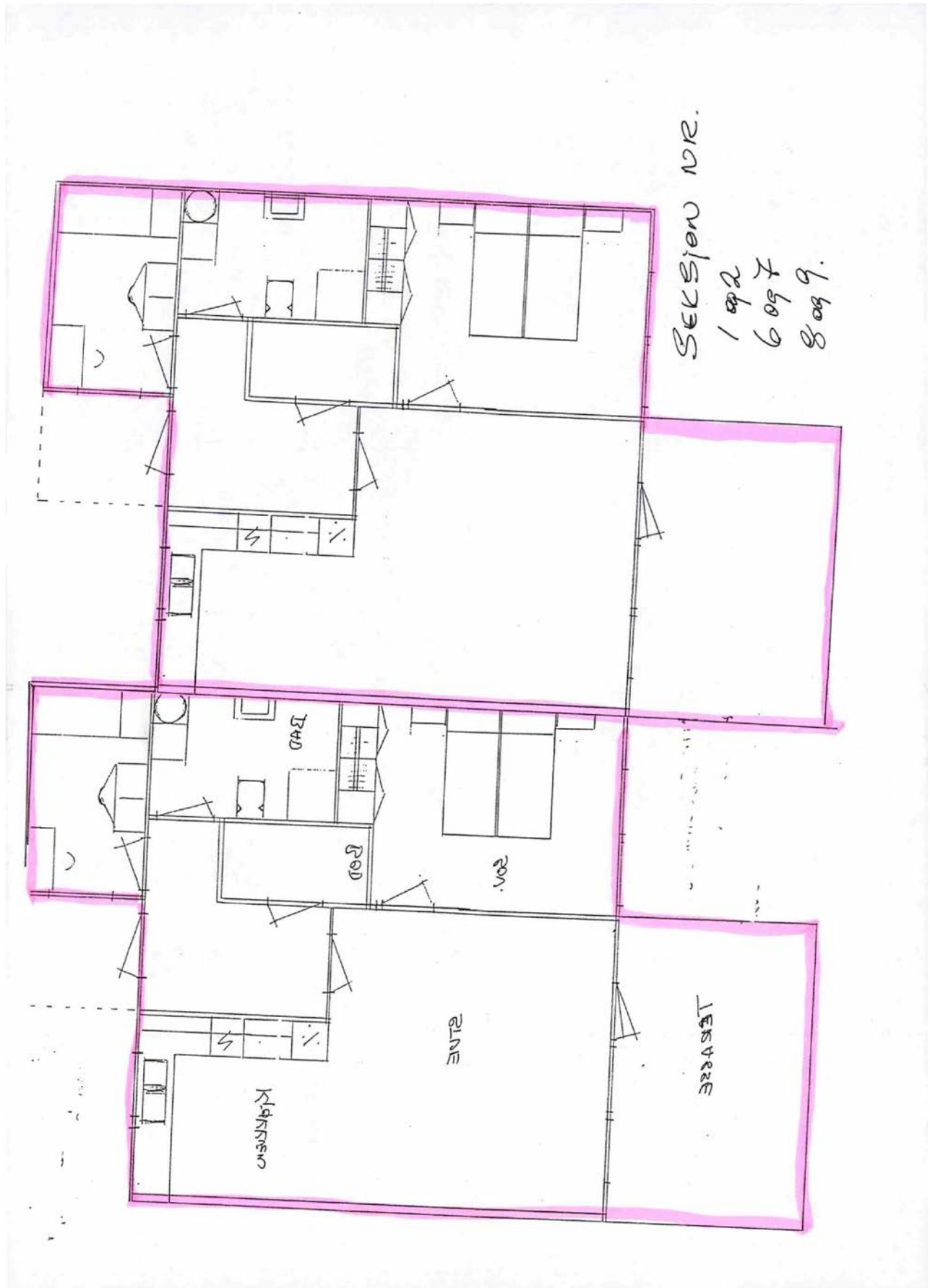
Noter:

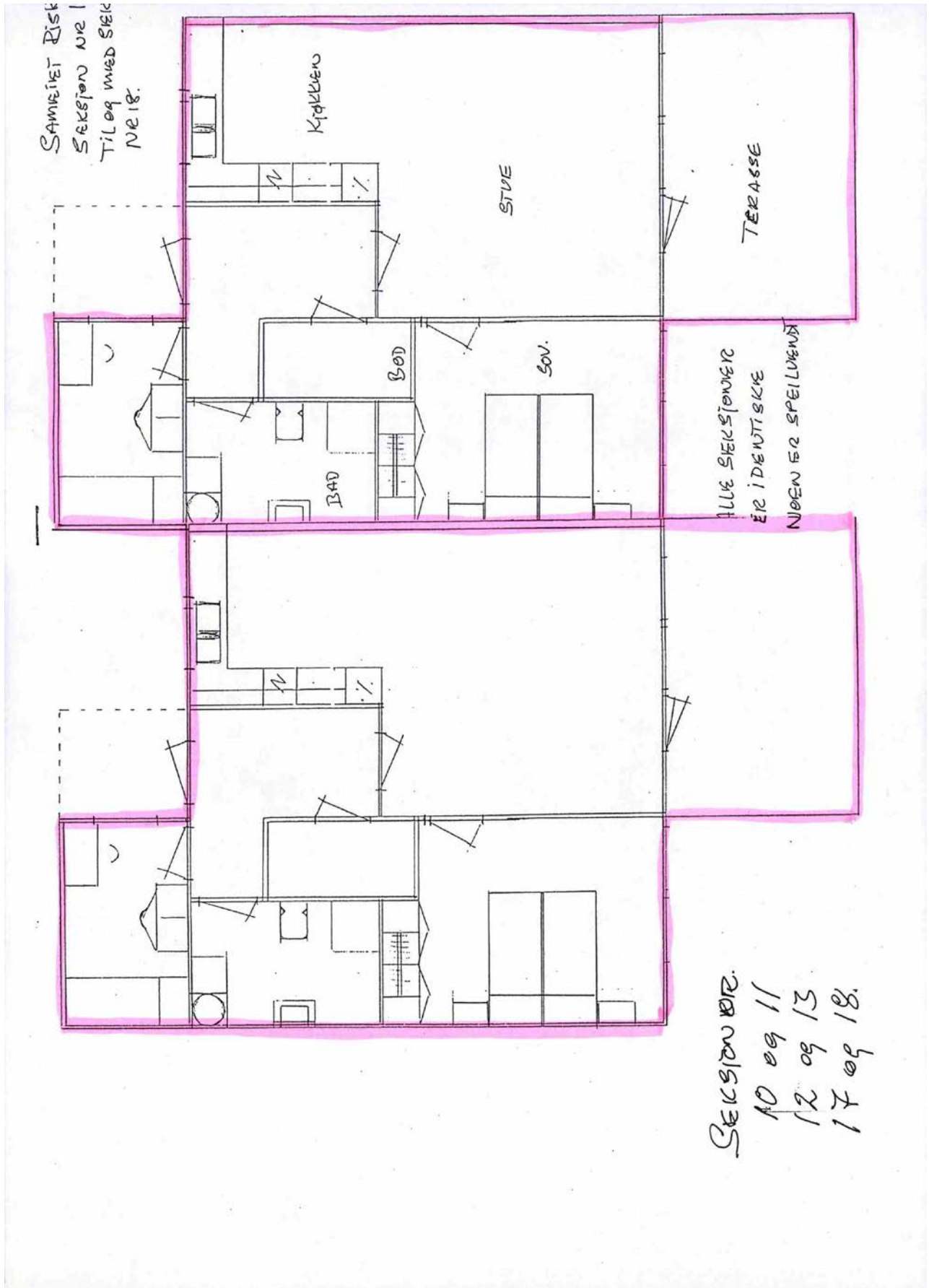
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.

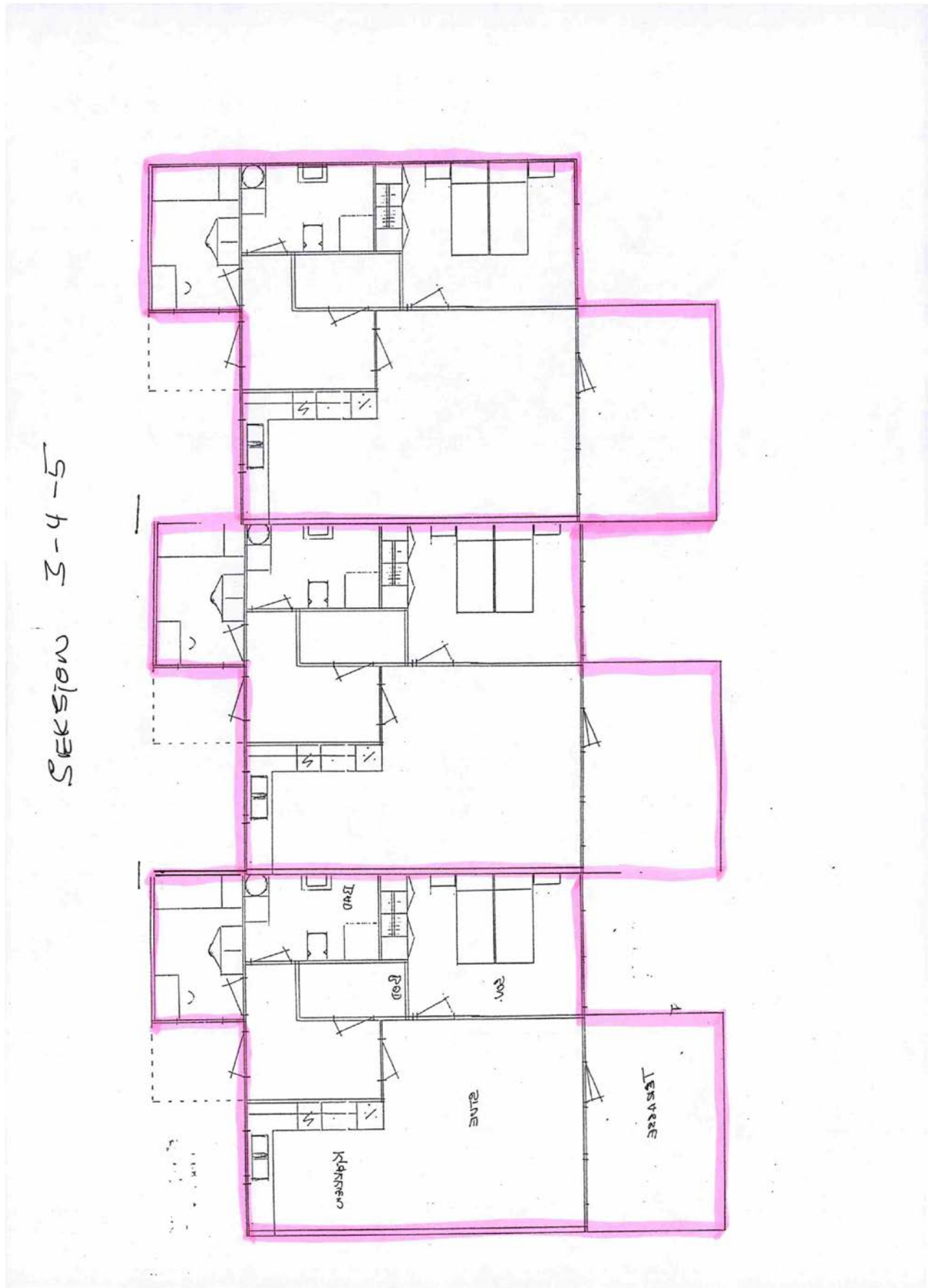
















Sandnes kommune
Bygningssjefen

Riskatun

4320 HØMMERSÅK

BRUKSTILLATELSE

Ansvarshavende: Brunes Gnr..109.....
Byggemelder: G. B. Watne Bnr..37.....
Bygningens art: 18 handikap-leiligheter Matr.nr.....
Netto-areal: 180 m2 3 leiligh. 120-2 leiligh.:.....
Konstruksjon: Tre Sak nr. 4320/78. 147/78.
Oljetank:


I henhold til besiktigelse den 7/1 - 80 meddeles brukstillatelse
for Deres boliger

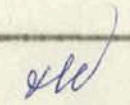
Følgende arbeider gjenstår:

Utv. planering m/fall fra alle husene.

2. Utvendig bordkledning på boder må loftes opp fra asfalten.
3. Klaring mellom asfalt og grus ved inngangsdørene må sikres på en bedre måte.

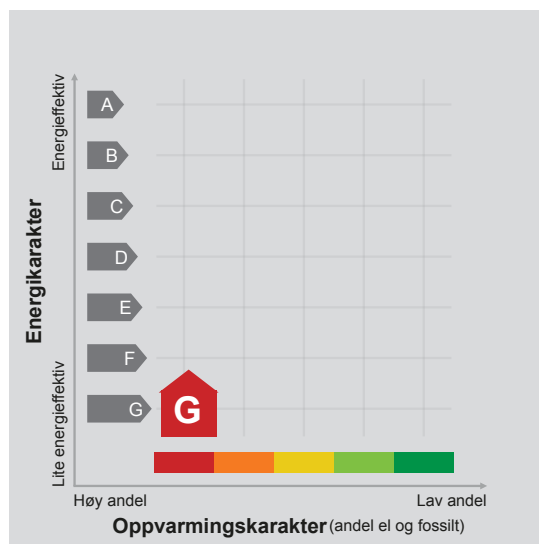
Sandnes, 10. jan. 1980


Kaare Christiansen
bygningssjef


H. Winnskjei
avd. ing.

ENERGIATTEST

Adresse	Riskatunveien 30
Postnummer	4311
Sted	HOMMERSAK
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	109
Bruksnummer	418
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22600672
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a2ba4f19-7868-4ab9-853e-259ae3f8b16d
Dato	16.06.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Doknr: 12804 Tinglyst: 14.12.2001 Emb. 043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

14 DES 2001

SANDNES SORENSKRIVEREMPCT
DAGBOKNR: 12804/01

Erklæring

Undertegnede Riskatun a/s foretaksnr. 980666530 som er eier av
Gnr. 109, bnr. 688 i Sandnes gir herved bruksrett til gnr. 109, bnr. 418 for oppførelse og
bruk av boder på nordsiden av bebyggelsen på bnr. 688 i h t vedlagte kartskisse.

Ovennevnte erklæring kan tinglyses på gnr. 109, bnr. 688 i Sandnes.

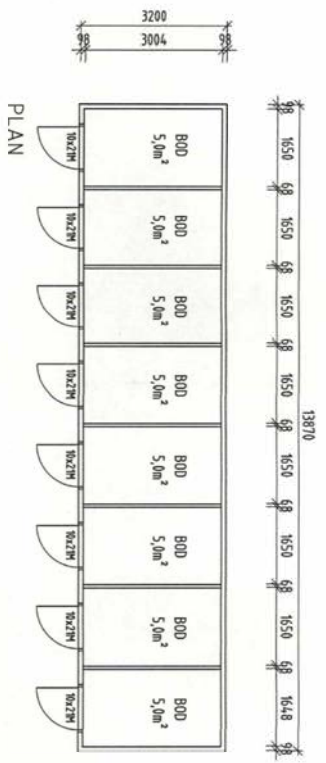
Sandnes 14.12.01


Riskatun a/s
Svein K. ARCKVEDLAND


RUNAR FJELLAND

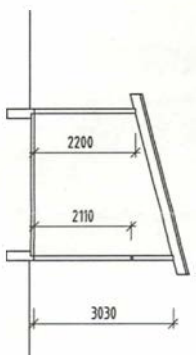

ARVID NORÅS
STATSUT. EIENDOMSMEBLER



PLAN

SNITT



SANDNES KOMMUNE
BYUTVIKLING

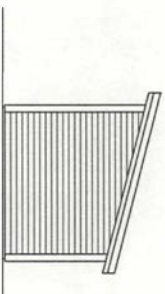
Dokument: 15
Amd: 15
Saksnummer: 109-418
Dato: 15 JUNI 2002

200200215

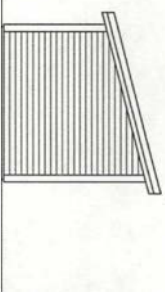
Godkjent av bygningsseksjonen
i Sandnes kommune
Sak: 93/02



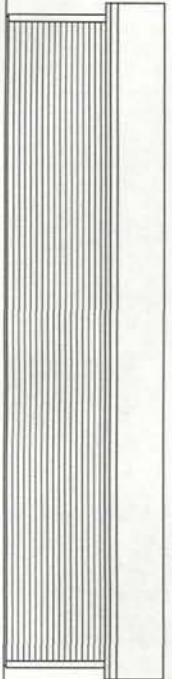
FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDØST

BYGGERERE	RISKATUN AS	PLAN, SNITT OG FASADER
BYGGEPASS	JØDESTADVEIEN, RISKA	UTVENDIGE BODER
	TEGN.	EST. FOR/AV
	GDOKL	02
Byggeteknikk - Arkitekt - Byggeledelse - Prosjektledelse Aushagen 1, Ganddal, Postboks 3065, 4392 Sandnes Telefon 51 97 44 00, Telefax 51 97 44 01	PROSJEKT NR.	01056
	TEGN. NR.	
DATE	07.01.2002	A 01

AUTOCAD

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utferdige av arbeider som BYGGKON AS ikke medvirker i.



Doknr: 12803 Tinglyst: 14.12.2001 Emb. 043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

14 DES 2001

SANDNES SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 12803/01

Erklæring

Undertegnede Riskatun a/s foretaksnr. 980666530 som er eier av
Gnr. 109, bnr. 37 i Sandnes gir herved bruksrett til gnr. 109, bnr. 418 for opparbeidelse
og bruk av 27 parkeringsplasser på vår eiendom i h t utomhusplan av 10.10.2001
18 av plassene har en bredde på 3 meter for senere oppsetting av garasje/carport.

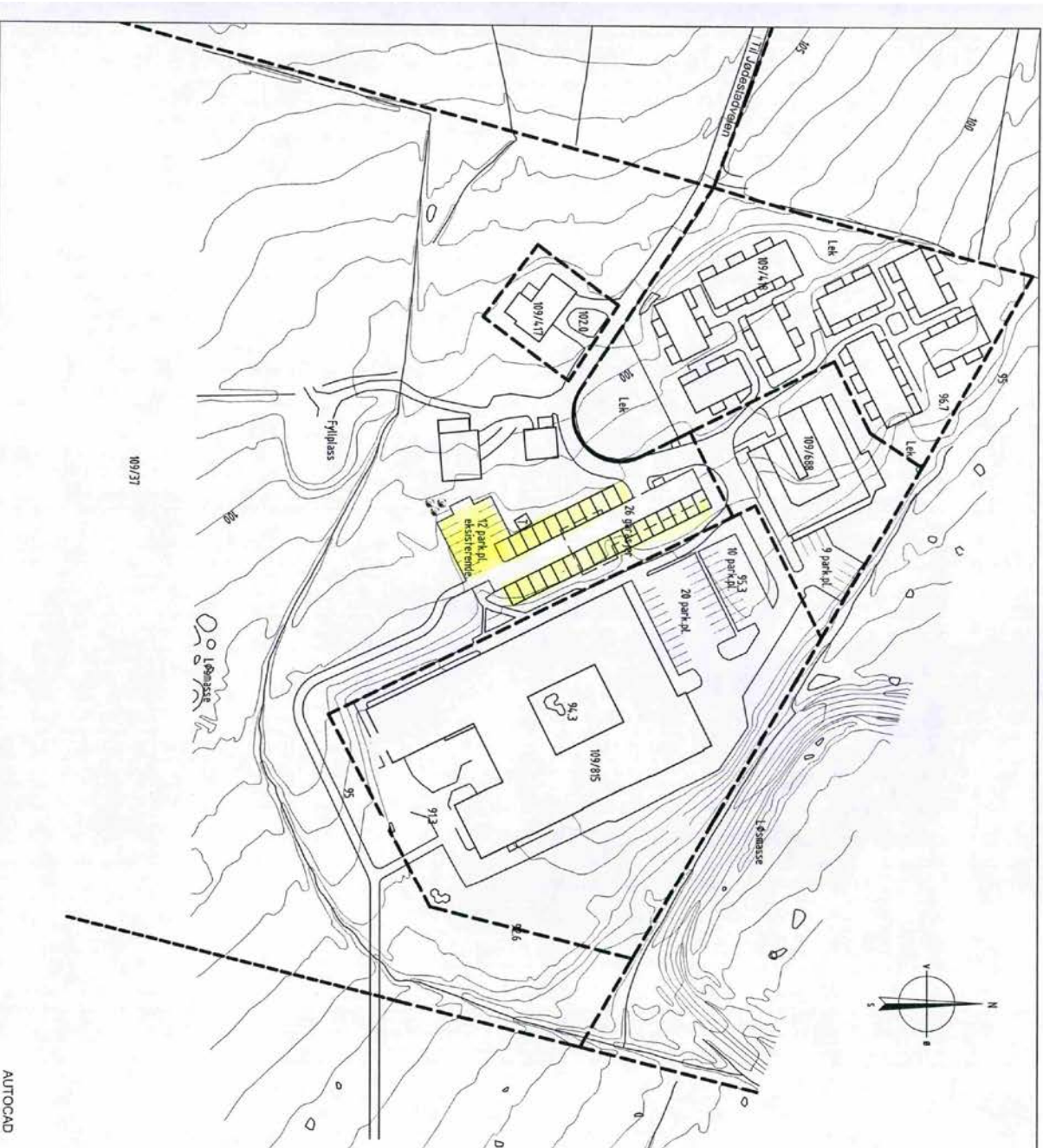
Ovennevnte erklæring kan tinglyses på gnr. 109, bnr. 37 i Sandnes.

Sandnes 14.12.01

Riskatun a/s

Svein Kari Edland Rune Fjelland

Rett Kari
ARVID NORÅS
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER



<p>REV. DATO. SIGN. REVISJONEN GJELDER</p>	
<p>Riskatun Leiligheter Risiko</p>	
<p>BYGG-KON</p> <p>Byggeteknikk - Arkitekt - Byggedetale - Prosjektdetale Austbyggen 1 Ganddal, Postboks 3065, 4382 Sandnes Telefon 51 97 44 00, Telefax 51 97 44 01</p>	
<p>Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utøvelse av arbeider som BYGG-KON AS ikke medvirker i.</p>	
<p>UTOMHUSPLAN EKKSISTERENDE LEILIGHETER</p>	
<p>MÅL : 1 : 1000 DATO : 10.10.2001 SIGN. : <i>OC</i> KONTR. : PROSJEKT NR. 01056</p>	
<p>TEGN. NR. A 100</p>	

AUTOCAD

Grunnkart



Adresse: Riskatunveien 30, 4311 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 109/418/0/2

Dato: 2026-04-24

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)

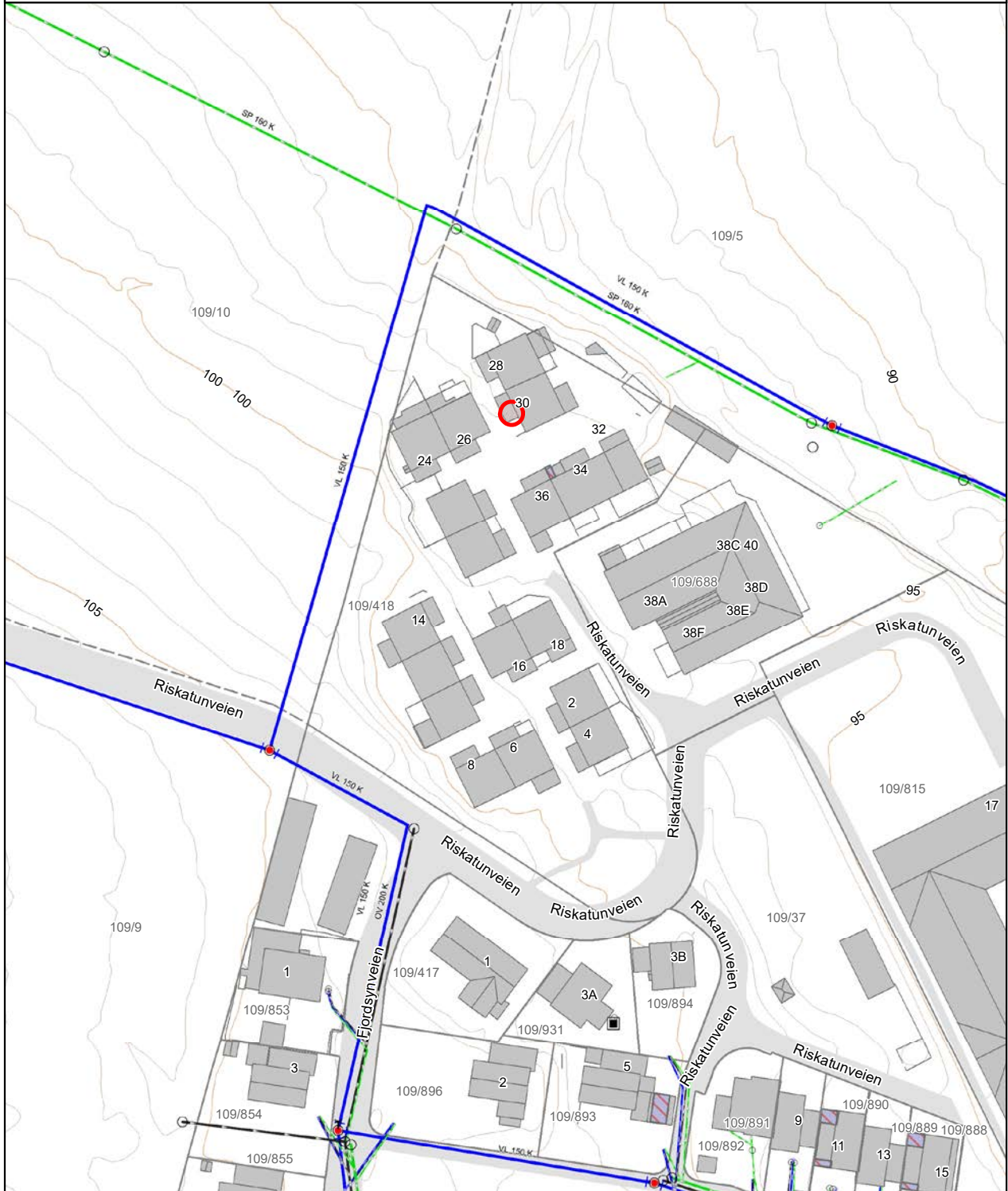


Vann- og avløpskart



Adresse: Riskatunveien 30, 4311 HOMMERSÅK
Gnr/Bnr: 109/418/0/2
Dato: 2026-04-24
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
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	109	Bnr:	418	Fnr:	0	Snr:	2
Adresse:	Riskatunveien 30, 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 vannledninger 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 privat avløpsanlegg 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

Eiendommer som betaler årsavgift for vann eller avløp vil i de fleste tilfellene være tilknyttet offentlig avløpsledning. Dersom det betales for slamtømming er boligen vanligvis ikke tilknyttet offentlig avløp.

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet offentlig avløpsledninger, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger, krav om tilkobling til offentlig kloakk eller krav om å etablere godkjent avløpsanlegg.



SANDNES KOMMUNE

DATO: 24.04.2026

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 109.418.0.2
Adresse: Riskatunveien 30
Eierkontakt: Jakobsen Ole-Johan Bøe

Kommunale avgifter for år 2026: kr 8 456,84 *

* Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 24.04.2026

*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: 24.04.2026



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	109	Bruksnr	418	Festenr	0	Seksjonsnr	2
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under bakken

Kommunedelplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner bunn

Kommunedelplaner under arbeid

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	5253.97 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 4
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	5253.97 kvm
Omravn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2001120	
Navn	Reguleringsplan for Riskatun	
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	11/15/2005 00:00:00	
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_2001120.pdf	
Delarealer		
	Areal	0.5 kvm
	Feltnavn	
	Regform	640 - Frisiktzone
	Areal	5.01 kvm
	Feltnavn	
	Regform	640 - Frisiktzone
	Areal	37.49 kvm
	Feltnavn	
	Regform	730 - Felles parkeringsplass
	Areal	13.46 kvm
	Feltnavn	
	Regform	720 - Felles gangareal
	Areal	60.29 kvm
	Feltnavn	
	Regform	790 - Annet fellesareal
	Areal	26.91 kvm
	Feltnavn	FS9
	Regform	790 - Annet fellesareal
	Areal	68.63 kvm
	Feltnavn	
	Regform	730 - Felles parkeringsplass
	Areal	198.6 kvm
	Feltnavn	
	Regform	750 - Felles lekeareal
	Areal	24.5 kvm
	Feltnavn	
	Regform	720 - Felles gangareal
	Areal	6.8 kvm
	Feltnavn	
	Regform	320 - Gang-/sykkelvei
	Areal	1.18 kvm
	Feltnavn	
	Regform	780 - Felles grøntareal
	Areal	9.45 kvm
	Feltnavn	
	Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Areal	422.97 kvm
Feltnavn	
Regform	750 - Felles lekeareal
Areal	0.08 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	88.0 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	4134.21 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	161.43 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Reguleringsplan for Riskatun

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2001120

Saksnummer 200108609

§1 FORMÅLET MED PLANEN

1.1 Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse.

§2 REGULERINGSFORMÅL

2.1 Reguleringsplanen inneholder følgende formål:

- 2.1.1 Byggeområder
Boliger med tilhørende anlegg; B1 – B9
Offentlige bygninger; O1
- 2.1.2 Offentlige trafikkområder
Kjøreveg
Fortau / gang- og sykkelsti
Bussholdeplass
Annen veggrunn
- 2.1.3 Friområder
Anlegg for lek; F1
- 2.1.4 Fareområder
Høyspenningsanlegg; H1
- 2.1.5 Spesialområder
Kommunalteknisk virksomhet; H1
Frisiktsone ved veg
- 2.1.6 Fellesområder
Felles avkjørsel; FA1 – FA3
Felles gangsti; FG1 – FG4
Felles lekeareal; FL1 – FL7
Felles parkering; P1 – P9
Felles grøntanlegg; FGR1 – FGR2
Fellesareal for renovasjonsbeholdere; FS1 – FS9

§3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Fellesområder

Felles avkjørsel FA1 er felles for felt B3.

Felles avkjørsel FA2 er felles for husene 37 – 39 i felt B6.

Felles avkjørsel FA3 er felles for husene 52 – 54 i felt B6 og B7.

Felles gangareal FG1, FG3 og FG4 er felles for felt B1.

Felles gangareal FG2 er felles for hus 52 i felt B6 og hus 53 – 54 i felt B7.

Felles parkeringsplass P1 – P2 er felles for bolig 19 – 33 i felt B1.

Felles parkeringsplass P3 er felles for husene 1-18 i felt B1, husene 63 – 64 i felt B2 og hele felt B3. Husene 1-18 i felt B1 disponerer 9 bilplasser hvorav 4 plasser til garasje.

Felles parkeringsplass P4 er felles for felt B5, samt husene 37 – 41 i felt B6.

Felles parkeringsplass P5 er felles for husene 42 – 51 i felt B6, samt felt B4.

Felles parkeringsplass P6 er felles for hus 52 i felt B6, samt feltene B7 – B9.

Felles parkeringsplass P7 er felles for husene 61 – 62 i felt B2.

Felles parkeringsplass P8 – P9 er felles for husene 1 – 18 i felt B1.

Felles lekeclass FL1 er felles for felt B1.

Felles lekeclass FL2 er felles for feltene B1 og B2.

Felles lekeclass FL3 er felles for feltene B3 – B4.

Felles lekeclass FL4 er felles for felt B5, samt husene 37 – 44 i felt B6.

Felles lekeclass FL5 er felles for husene 45 – 52 i felt B6, samt felt B7.

Felles lekeclass FL6 er felles for feltene B8 – B9.

Felles lekeclass FL7 er felles for alle husene innenfor planområdet.

Felles grøntanlegg FGR1 – FGR2 er felles for feltene B1 og B3.

Fellesareal for renovasjonsbeholdere FS1 er felles for husene 10 – 33 i felt B1.

Fellesareal for renovasjonsbeholdere FS2 er felles for husene 63 – 69.

Fellesareal for renovasjonsbeholdere FS3 er felles for husene 34 – 36 og 61 - 62.

Fellesareal for renovasjonsbeholdere FS4 er felles for husene 37 – 44.

Fellesareal for renovasjonsbeholdere FS5 er felles for husene 45 – 51.

Fellesareal for renovasjonsbeholdere FS6 er felles for husene 70 – 77.

Fellesareal for renovasjonsbeholdere FS7 er felles for husene 52 – 55.

Fellesareal for renovasjonsbeholdere FS8 er felles for husene 56 – 60.

Fellesareal for renovasjonsbeholdere FS9 er felles for husene 1 – 9 i felt B1.

3.2 Carport/garasje

Carport/garasje i fellesanlegg for eksisterende boligbebyggelse skal oppføres med pulttak.

Carport/garasje kan plasseres i nabogrense, også når den er sammenbygget med hovedhuset, forutsatt at de blir bygget slik at byggeforskriftenes krav til brannsikring overholdes.

Carport/garasje skal plasseres min. 5 m og 1 m fra vegkant ved innkjøring henholdsvis vinkelrett på og parallelt med veg.

3.3 Innhegning

Gjerder, beplantning eller annen innhegning skal plasseres minimum 0,75m fra kjøreveg.

Det tillates ikke oppsett av gjerde i tomtegrense mot kjøreveg / fortau / gang- og sykkelveg, kun hekk – granhekk tillates ikke.

3.4 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein/sprengstein av jevn størrelse og fremstå med slett overflate.

3.5 Tiltak mot radonforurensing

Boliger skal utføres med tilstrekkelig tetthet og ventilasjon mot radon fra grunnen.

3.6 Byggesak

Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge plan over hele tomten som viser adkomst, parkering, terrengbehandling, murer/gjerder over 0,5 m, beplantning, plassering av søppelspann og andre innretninger. Det skal foreligge terrengsnitt som viser anleggene i forhold til nåværende og fremtidig terreng samt nabobebyggelse. Fasader skal vise tilstøtende bebyggelse og angi høyder på bebyggelsen.

§4 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG; B1 – B9

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser planen viser.

Plankartet viser kotehøyde på topp grunnmur (TG), og maksimal utnyttelse - % BYA - innenfor hvert felt. Tillatt bebygd areal; BYA, gjelder for den enkelte tomt i feltene.

Minimum 20 % av den nye bebyggelsen skal planlegges og tilrettelegges for livsløpstandard. Det vil si at minst husene 37-40, 51-52 og 62-64 skal ha en planløsning og en adkomst som er tilpasset, eller med små grep kan tilpasses, rullestolbrukere.

4.1 Eksisterende boligbebyggelse – Felt B1

Bebyggelsen består av rekkehus; 1-18, og et leilighetsbygg; 19-33.

For rekkehusene tillates ikke påbygg / tilbygg / ark etc.

For leilighetsbygget tillates etablering av takoppløft med total maksimal lengde tilsvarende 1/3 av nåværende taklengde. Det tillates innredet boliger i nåværende loftsetasje, maks tre nye boenheter og inntil 15 boenheter totalt.

Det tillates inntil 33 boenheter i felt B1.

4.2 Frittliggende enebolig – hustype C – Felt B2, B5 – B9

Bebyggelsen tillates oppført i to boligetasjoner. Underetasje tillates der terrengforholdene ligger til rette for det.

Maks gesimshøyde settes til 5 m og maks mønehøyde til 7 m, begge regnet fra topp grunnmur (TG). Ved pulttak er maks tillatte gesimshøyde på den laveste siden 5,0 m.

Takform kan være pulttak med maks takvinkel på 10°, eller saltak med takvinkel på 35° ± 5°. Fallretning ved pulttak og møneretning ved saltak er vist på plankartet.

Takoppløft tillates på maks 1/3 av takets lengde. Det tillates ikke takoppløft ved pulttak.

Tomter skal som hovedregel, bebygges med 1 boenhet. Der tomtestørrelsen tillater det, kan det imidlertid godkjennes inntil 1 ekstra leilighet. Det forutsettes at krav til parkering på egen eiendom tilfredsstilles i henhold til parkeringsvedtektene og at hver boenhet får tilfredsstillende areal til uteopphold, både når det gjelder størrelse og orienteringsmessig plassering. Ekstraleilighet kan ikke ha bruksareal; BRA, større enn 65 m².

4.3 Rekkehusbebyggelse – hustype A/D – Felt B3, B4 og B7

Bebyggelsen tillates oppført i to boligetasjer. Underetasje tillates der terrengforholdene ligger til rette for det.

Maks gesimshøyde settes til 6 m og maks mønehøyde til 8 m, begge regnet fra topp grunnmur (TG). Ved pulttak er maks tillatte laveste gesimshøyde 6,0 m.

Takform kan være pulttak med maks takvinkel på 10°, eller saltak med takvinkel på 35° ± 5°. Fallretning ved pulttak og møneretning ved saltak er vist på plankartet. Alle boliger innenfor samme felt skal utbygges samtidig med lik takform, takteking (material og farge) og takvinkel.

Takoppløft tillates ikke.

Det tillates ikke etablert ekstra leilighet i tillegg til hovedleilighet.

4.4 Tomannsboliger – hustype B – Felt B6

Bebyggelsen tillates oppført i to boligetasjer. Underetasje tillates der terrengforholdene ligger til rette for det.

Maks gesimshøyde settes til 6 m og maks mønehøyde til 8 m, begge regnet fra topp grunnmur (TG). Ved pulttak er maks tillatte laveste gesimshøyde 6,0 m.

Takform kan være pulttak med maks takvinkel på 10°, eller saltak med takvinkel på 35° ± 5°. Fallretning ved pulttak og møneretning ved saltak er vist på plankartet. Utforming av tomannsboligene skal ses i sammenheng. Det skal ved prosjektering legges vekt på en helhetlig estetisk utforming vedr. takform, takteking (material og farge) og takvinkel.

Takoppløft tillates på maks 1/3 av takets lengde. Det tillates ikke takoppløft ved pulttak.

Det tillates ikke etablert ekstra leilighet i tillegg til hovedleilighet.

§5 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

5.1 Formål

Felt O1 kan benyttes til barnehage, sykehjem, aldershjem, medisinsk rehabilitering og/eller andre pleie- og omsorgsfunksjoner.

5.2 Utnyttelse og form

Det tillates ikke tilbygg / påbygg på eksisterende bygning.

5.3 Parkering

Behovet for parkering skal dekkes på egen tomt. Parkering i forbindelse med bringing/henting av barn i barnehagen skal skje i felt O1.

§6 PARKERING

6.1 Eksisterende bebyggelse – Felt B1

Parkering skal skje i felles parkeringsanlegg (P1 – P3 og P8 – P9).

Leiligheter under 80 m² skal ha 1,5 bilplass pr. bolig, over 80 m² er kravet 2,0 bilplasser pr. bolig. For boliger under 30 m² er kravet 1,0 bilplass pr. bolig.

Dette gir et totalt parkeringskrav på 57 bilplasser for felt B1. 24 av disse er planlagt som carport.

6.2 Ny bebyggelse – Feltene B2 – B9

Parkeringskravet settes til minimum 2 parkeringsplasser på egen tomt. I tillegg kreves 0,5 bilplass pr. bolig i felles parkeringsanlegg. Totalt 2,5 parkeringsplasser pr. bolig.

§7 OFFENTLIG OG FELLES LEKEAREAL – ANDRE GRØNTOMRÅDER

7.1 Det skal utarbeides utomhusplaner i målestokk 1:200. Planene skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av parksjefen, Sandnes kommune før anleggstart. Planene skal vise terrengbearbeiding, bevaring av vegetasjon, nyplantning, materialbruk, utstyr, gangstier og belysning.

Det skal etableres balløkke i lekeplass FL7. Lekeplassene skal gjøres tilgjengelige for og bør tilrettelegges for bevegelseshemmede. Lekeplasser skal inngjerdes for å sikres mot biltrafikk.

7.2 Områdene skal være ferdig opparbeidet i henhold til rekkefølgebestemmelsene; § 9.

7.3 Masselagring i friområdene er ikke tillatt.

7.4 Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og skal sikres under utbygging. Skjøtsel og tynning skal utføres i samråd og med tillatelse fra parksjefen.

7.5 Ved innplanting av trær skal en fortrinnsvis benytte treslag som vokser naturlig i distriktet.

§8 AVFALLSHÅNDTERING

- 8.1** Det skal, i feltene FS1 og FS9, etableres permanent oppstillingsplass for avfallsbeholdere for boligene i felt B1. Plassene skal innhegnes og overdekkes. Innhegning med tak skal gis en høyverdig arkitektonisk utforming. Det skal søkes byggetillatelse for innhegningene.
- 8.2** For de øvrige boligene skal det, på den enkelte tomt, settes av plass til 3 avfallsbeholdere skjermet i innhegning. Plassering og utforming av innhegningen skal fremgå av søknad om byggetillatelse. Avfallsbeholderne skal bringes frem til felles oppsamlingsplass på tømmedagen.

§9 SPESIALOMRÅDE

9.1 Frisiktsoner








































Innenfor de viste frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over nivået på tilstøtende vegger. Beplantning/vegetasjon skal til enhver tid holdes under dette nivå.











































§10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 10.1** Hovedadkomstveg; gate 1763, inkl. kryss, bussholdeplass, frisiktsoner og fortau skal være ferdig opparbeidet fra fylkesveg 340 til offentlig bebyggelse før innflytting i første nye bolig i planområdet. Dette gjelder også parkering ved offentlig bebyggelse. Strekningen fra fv. 340 til boligområdet skal samtidig være skilt fra tilgrensende jordbruksareal med gjerde.
- 10.2** Gang- og sykkelveg, fra gate 1764 i Riskatun til gate 711; Ramnafjellveien i reguleringsplan nr. 6704, skal være ferdig opparbeidet før innflytting i første nye bolig i planområdet. Lekeplass; F1 skal opparbeides samtidig med gangvegen.
- 10.3** Felles lekeplass; FL7, skal være ferdig opparbeidet med ballplass før innflytting i første nye bolig i planområdet.
- 10.4** Felles avkjørsler skal opparbeides før byggearbeider i tilhørende felt igangsettes.
- 10.5** Felles parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før første innflytting i tilhørende bolighus.
- 10.6** Felles lekeplasser skal være ferdig opparbeidet før første innflytting i tilhørende bolighus.
- 10.7** Utbyggingen av planområdet skal skje i takt med skolekapasiteten. Det skal, ved søknad om byggetillatelse, dokumenteres at skolene i bydelen kan betjene de omsøkte boligene.
- 10.8** Boligtomtene 59 og 60, samt lekeplass FL6 tillates ikke opparbeidet og bebygd før etter 01.01.2010.
- 10.9** Det skal gjennomføres fartsdempende tiltak i gate 1764 før innflytting i første nye bolig i planområdet.






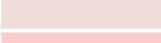




























Endringer etter vedtak:
























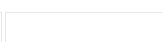
<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
25.10.2013	13/06023	Gnr. 109, bnr. 894 og den framålte tomt tillates bebygd med <u>en</u> <u>boenhet pr. tomt.</u> Se vedtaket

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 temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	







Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
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	
Parselhage	
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	



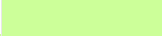








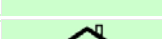

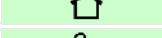

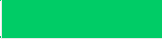



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	









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 banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - 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	
Overvannnett	
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	

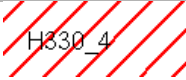
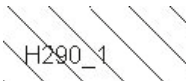
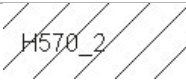
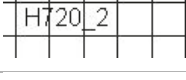

3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

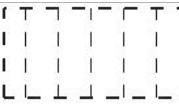
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	





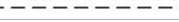








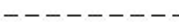



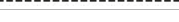



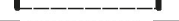





5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål	
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	




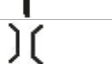






6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
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	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
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
Områder for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
Offentlig barnehage
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Offentlig kirke
Offentlig samlingslokale (kino, teater mv.)
Offentlig administrative bygg
Område for særskilt angitt allmennyttig formål
Allmennyttig barnehage
Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Allmennyttig kirke
Allmennyttig samlingslokale (grendehus mv.)
Allmennyttig 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 veggrunn
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
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
Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
Område med rasfare
Område med flomfare
Område med særskilt angitt annen fare

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

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrek

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 avloppsanlegg
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
Frisiktsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernområde (på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag
Klimaverområde
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 terrengingrep
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 gårds plass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer

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



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 / Allmennyttig
Veserovianlegg (Beverting / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Uyansert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan faregrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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

Kommuneplan

Adresse: Riskatunveien 30, 4311 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 109/418/0/2

Dato: 2026-04-24

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

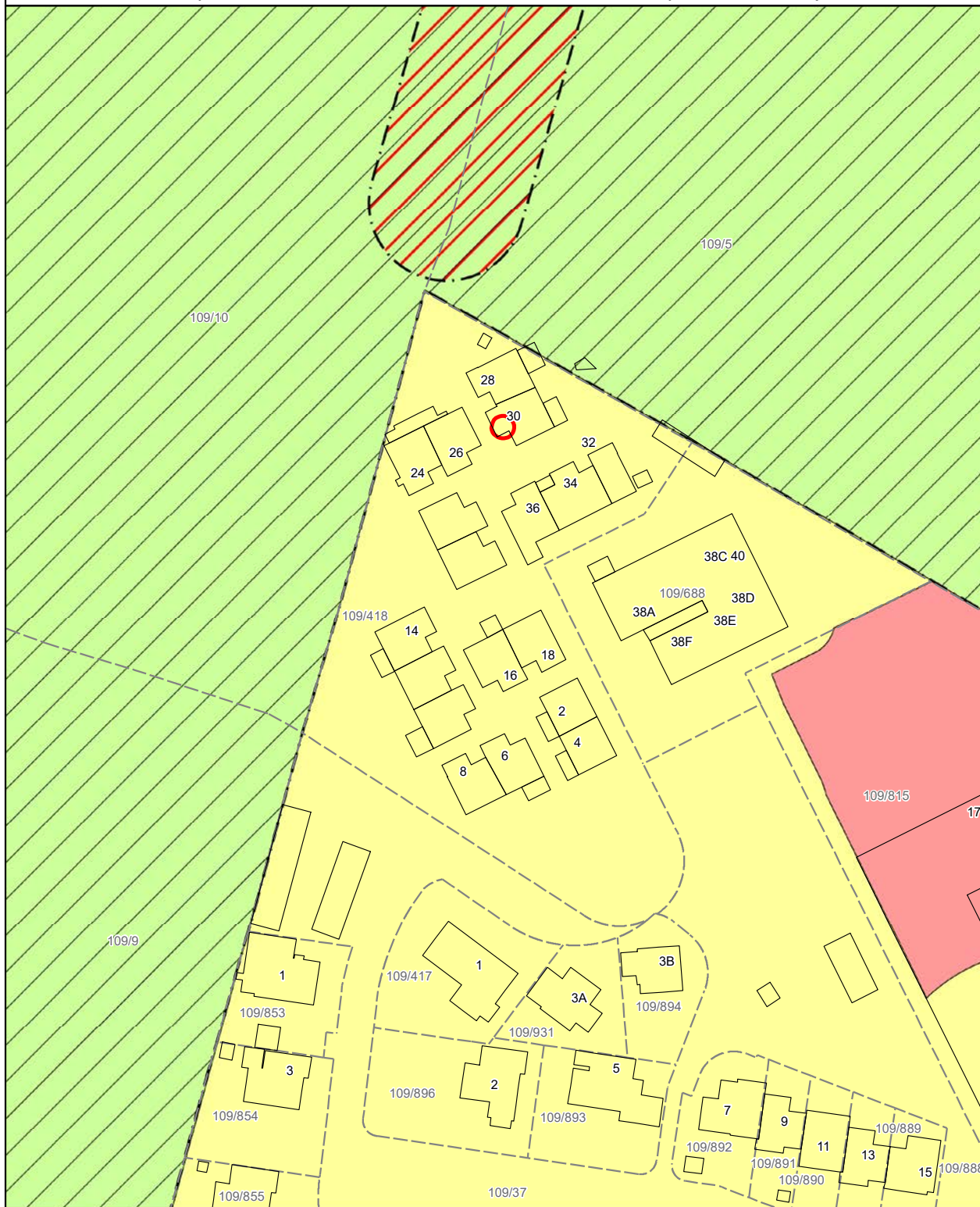
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023











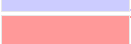





















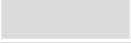























SANDNES
KOMMUNE









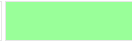







Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik,
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.













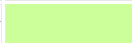
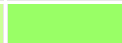


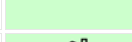
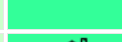
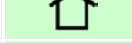



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		




















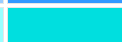








2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 109, Bruksnr 418, Seksjonsnr 2	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	901 Li
Veiadresse:	Riskatunveien 30, gatenr 24240	Valgkrets:	1 Riska
(fra bruksenhet)	4311 Hommersåk	Kirkesogn:	6080201 Riska
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4514 Hommersåk

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	20.02.2002	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/18
Arealkilde:				Areal felles tomt:	5 254,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/109/418	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	1108/109/418/0/1	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/2	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/3	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/4	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/5	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/6	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/7	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/8	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/9	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/10	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/11	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/12	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/13	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/14	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/15	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/16	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/17	0,0
		Mottaker	1108/109/418/0/18	0,0	
Seksjonering	Forretning:	20.02.2002	Avgiver	1108/109/418	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/109/418/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Riskatunveien 30	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	73,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	73,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	22600672			Antall etasjer:	1

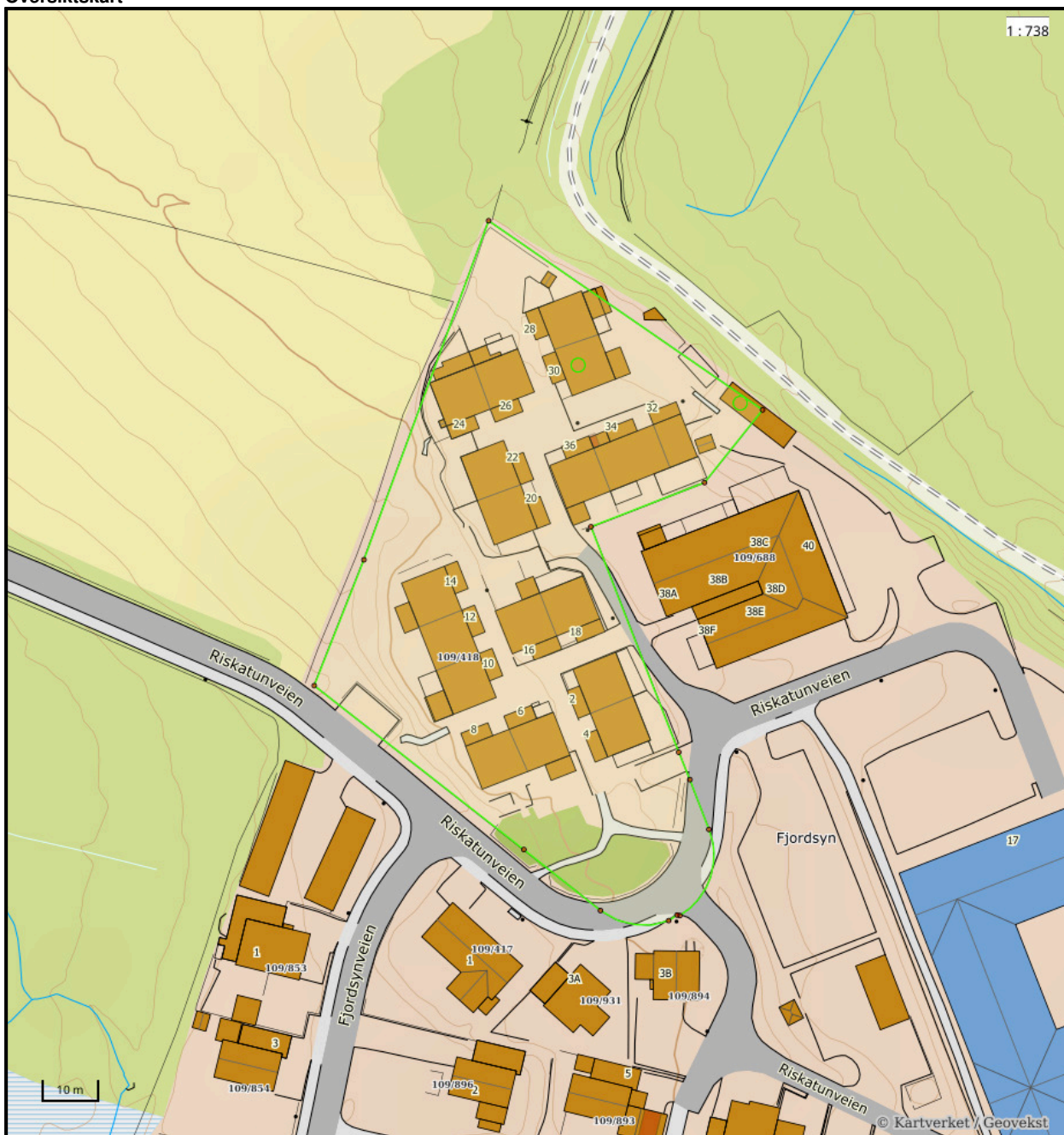
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		73,0		73,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

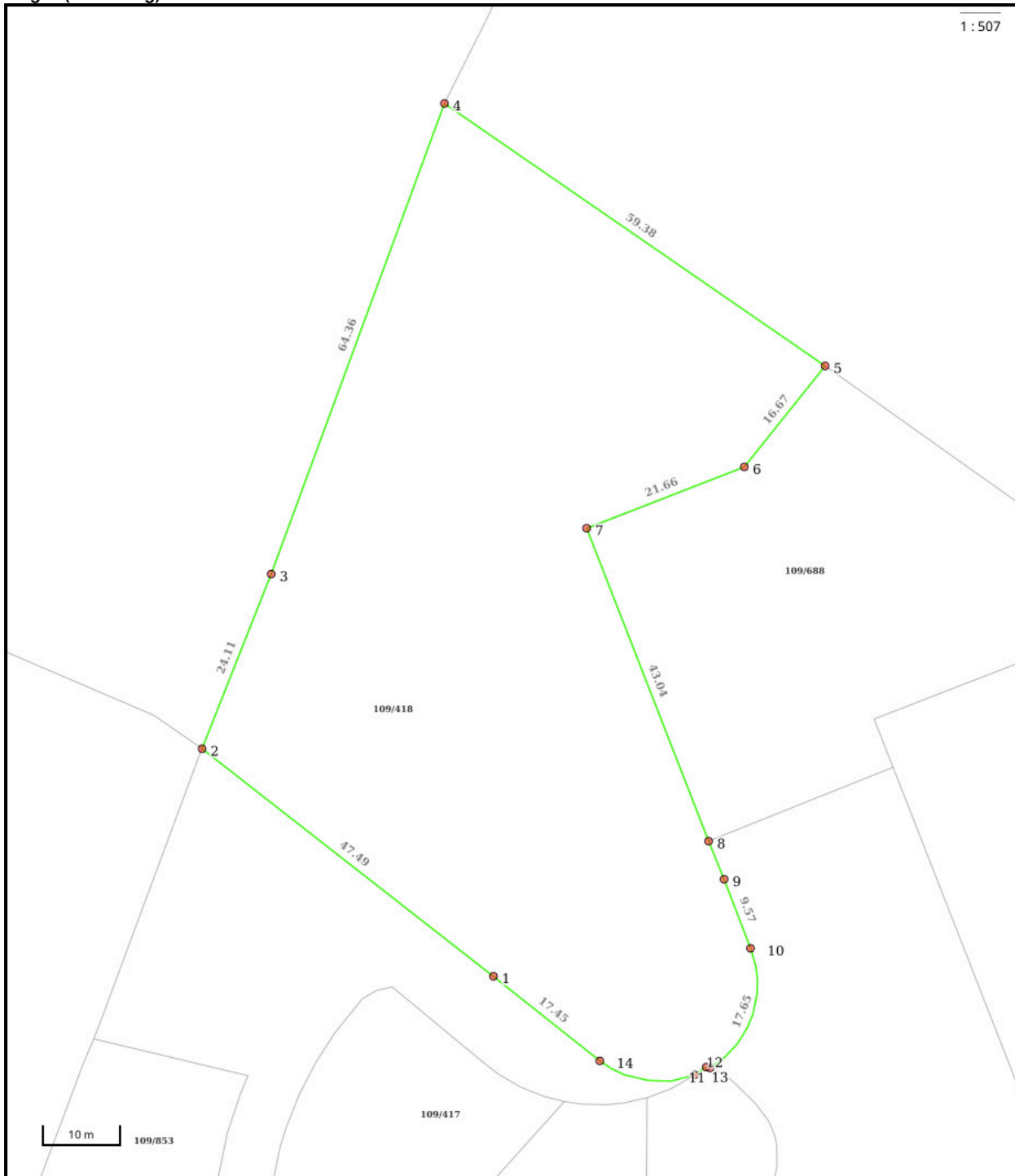
Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 5 254,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 534 903,13	317 606,09	47,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 534 928,95	317 566,23	24,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 534 952,08	317 573,05	64,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 535 014,22	317 589,79	59,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 534 985,06	317 641,52	16,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 534 971,16	317 632,32	21,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 534 961,50	317 612,93	43,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 534 922,97	317 632,11	5,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 534 918,27	317 634,46	9,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 534 909,70	317 638,73	17,65m	Terrengmålt	10	12,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 534 893,95	317 634,85	0,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	-6,34	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 534 894,03	317 634,36	1,78m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	22,48	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 534 892,86	317 633,02	12,87m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	12,50	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 534 893,63	317 620,73	17,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Noen blir nasjonale.
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:
Lokalbanken på Jæren.



jæren
sparebank



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Riskatunveien 30
4311 HOMMERSÅK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le

Telefon: 941 66 646
E-post: jonas.le@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 viderefordlet 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