



Knivskjellveien 92, 4310 HOMMERSÅK  
**Innholdsrik familiebolig  
beliggende i et etterspurt og  
barnevennlig område!**

aktiv.

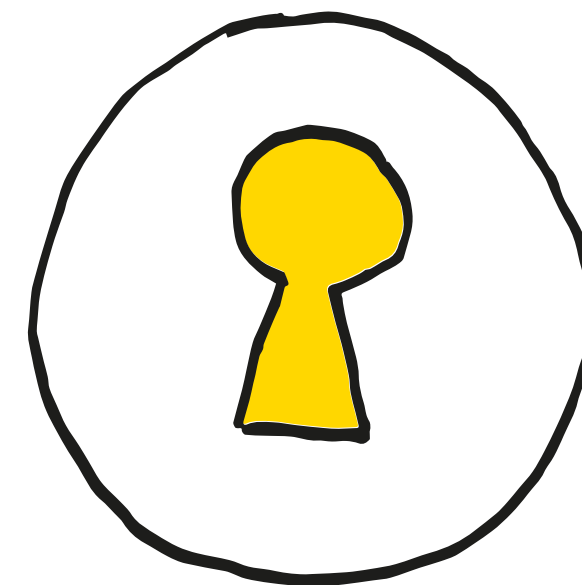
## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**



Velkommen til visning i Knivskjellveien 92



# Elsker du boligen?



Vi har konkurransedyktige betingelser, personlig rådgivning og rask og knallgod kundeservice. Og kundeutbytte.

Det er mange grunner til å sjekke ut om vi er rette banken for deg. Ta kontakt på [kundeservice@dengulebanken.no](mailto:kundeservice@dengulebanken.no) eller 51 67 67 00 og be om et uforpliktende tilbud.

Du kan også legge inn lånesøknad på [dengulebanken.no](http://dengulebanken.no). Da får du raskere svar – fortsatt helt uforpliktende.

Velkommen til oss!



## En romslig familiebolig

Sentral og etterspurt beliggenhet på Hommersåk.

Gode solforhold og en flott utsikt.

Sjøutsikt fra terrassen.





Eiendomsmegler MNEF  
**Trond Kristoffersen**

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

**Aktiv Eiendomsmegling Sandnes**  
Rådhusgata 3, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 143 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 333 890,-  
**Selger:** Arve Henriksen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1985  
**BRA-i/BRA Total:** 278/298 m²  
**Tomtstr.:** 446.9 m²  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 109, bnr. 485

**Oppdragsnr.:** 1405240042



Tiltalende  
enebolig med mye  
boltreplass.

Drømmer du om sjøutsikt og nydelige solforhold? Vi har gleden å presentere en tiltalende enebolig med en familievennlig planløsning og en ettertraktet beliggenhet i et svært populært område på Hommersåk.

Her er det aldri lang vei å gå enten du skal på handletur, oppleve naturen eller nyte en soldag langs brygga. Det er badestrand og flotte turområder som starter like i nærheten av egen ytterdør. Det er barnevennlig med skoler, barnehager og lekeplasser i gangavstand. I Vågen finner du det aller meste av servicetilbud og fasiliteter. Med hurtigbåten når du dessuten sentrum av Stavanger i løpet av et kvarter. Bussforbindelsen til Sandnes er godt utbygd.

Hjertelig velkommen til Knivskjellveien 92!

Velkommen  
inn!



# Boligens midtpunkt og sosiale arena

Stue som innbyr til sosiale sammenkomster, avslapping og peiskos.  
Stuen kan deles inn i flere soner, noe som gir opplevelsen av å ha flere stuer.







Stuen har store vindusflater, noe som gir mye naturlig lys og en god opplevelse i rommet

# Praktisk U-formet kjøkken

Mye skap- og benkeplass for oppbevaring og matlaging, samt plass til spisebord.



## 2 romslige soverom

God garderobeplass og flere møbleringsmuligheter.



# Lekkert bad

Det flislagte badet er innredet med vegghengt toalett, vask i servantskap og dusj. Vegghengt baderomsinnredning sparer plass og gjør rengjøringen enklere. Sofistikert og stilig med sorte vegger og gulv som tilfører en varme og lunhet i rommet.

Regnfallsdusj

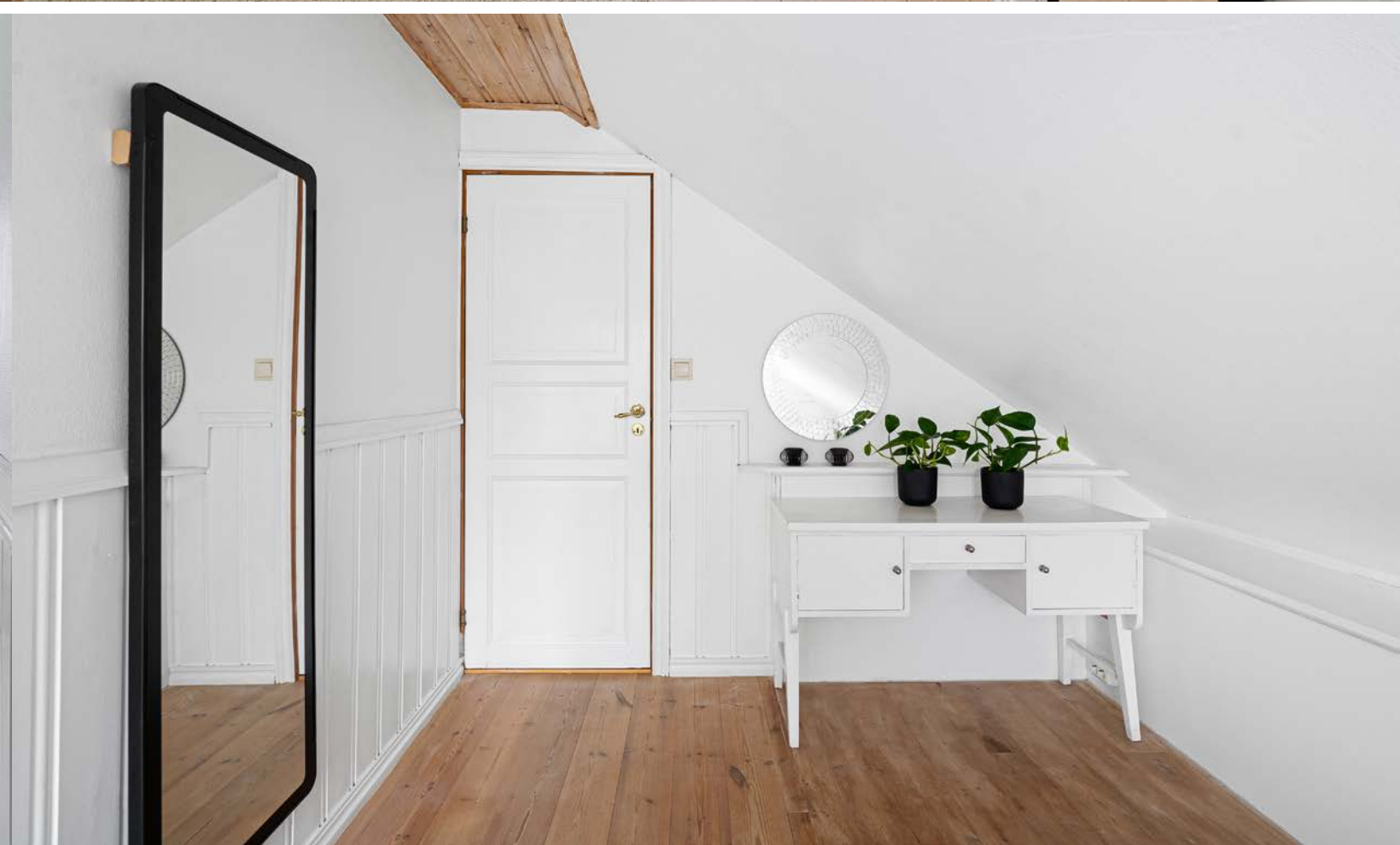


## 2. etasje

Det gjøres spesielt oppmerksom på at 2. etasje ikke er søkt om eller godkjent som rom for varig opphold/boligformål.

Stor loftstue og 3 soverom.





# Toalettrom

Innredet med wc og vask.  
(ikke søkt om som rom for varig opphold).



# Kjeller

Gang, vaskerom,  
flere store rom.



# Plantegning

1. etasje



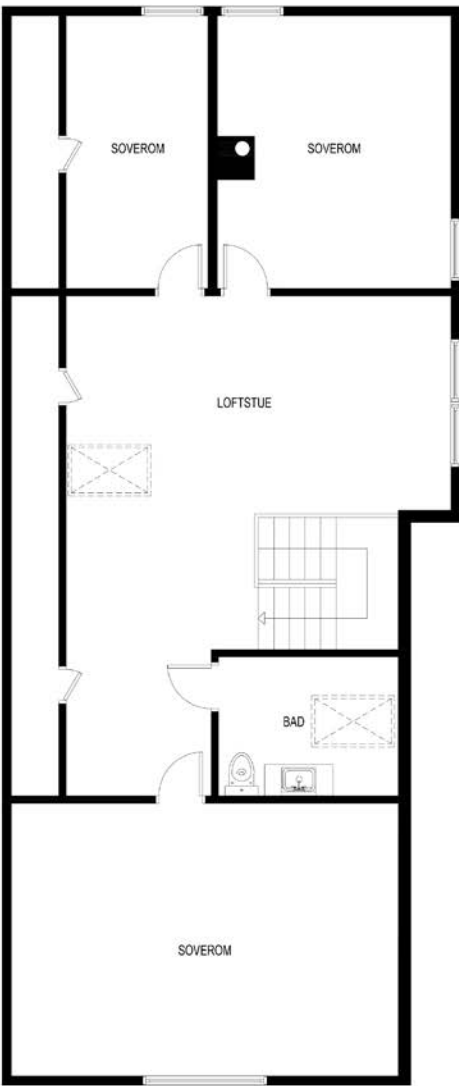
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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

# Plantegning

2. etasje



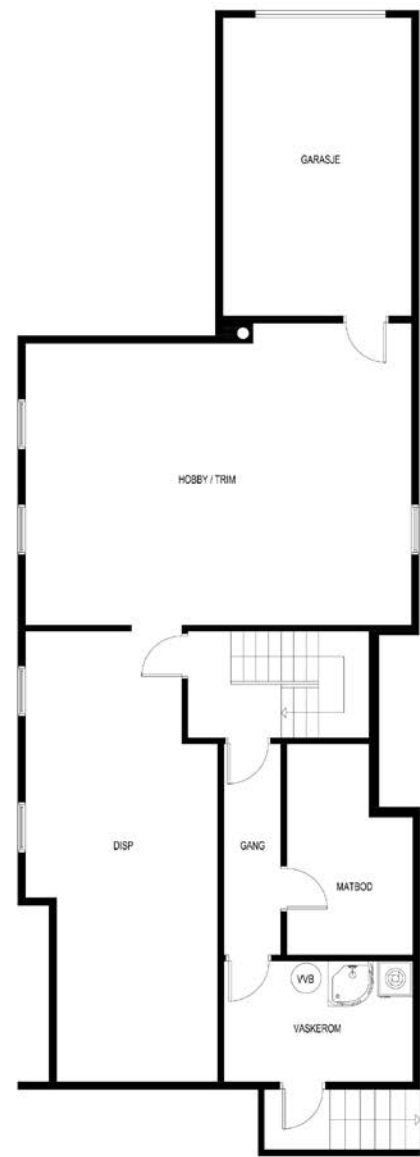
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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

# Plantegning

Kjeller



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.

Terrasse med gode solforhold!



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 278 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 298 m²

TBA: 34 m²

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 101 m² Vaskerom, gang, trapperom, lagerrom, hobbyrom og bod.

#### 1. etasje

BRA-i: 114 m² Entre/gang, 2 soverom, bad, stue/ spisestue, kjøkken, bod.

BRA-e: 20 m² Garasje

#### 2. etasje

BRA-i: 63 m² Stue/gang, 3 soverom og wc.

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

34 m² terrasse og balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er ihht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

446.9 m²

### Tomtebeskrivelse

Eiertomt.

### Beliggenhet

På Hommersåk er det aldri lang vei å gå enten du skal på handletur, oppleve naturen eller nyte en soldag langs brygga. Her er alle tjenestetilbud innen rekkevidde. Det er badestrand og flotte turområder som starter like i nærheten av egen ytterdør. Hele familien kan her hygge seg med bading, fjellturer og maks utekos. Her er det barnevennlig med skoler, barnehager og lekeplasser i gangavstand. I Vågen finner du det aller meste av servicetilbud og fasiliteter. Vågen i Hommersåk har de siste årene blitt betydelig utviklet og er i dag et samlingspunkt for folk i området. Med hurtigbåten når du dessuten sentrum av Stavanger i løpet av et kvarter. Bussforbindelsen til Sandnes er godt utbygd.

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Skolekrets

Konf. Sandnes kommune.

### Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Enebolig som er oppført med grunnmur/plate i

stedtøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er

kledd med liggende trepaneler

Etasje skillet i tre bjelkelag og betong.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

### Innhold

1.etg.: Vindfang m/gulvvarme, gang m/gulvvarme, bod, 2 soverom, stue m/peis og utgang terrasse, kjøkken m/integrert komfyr/steketopp, bad m/wc/ vask/dusj og gulvvarme.

2.etg.: Loftstue, 3 soverom, wc-rom, samt store kott i knevegg (Det gjøres oppmerksom på at 2.etg ikke er søkt om/godkjent som rom for varig opphold). Kjeller: Gang, vaskerom, flere store rom.

### Standard

Drømmer du om sjøutsikt og nydelige solforhold? Vi har gleden å presentere en tiltalende enebolig med en familievennlig planløsning med mye boltreplass og mange rom til å trives i. Knivskjellveien 92 er et kvalitetshus med en ettertraktet beliggenhet i et svært populært område på Hommersåk. Vi ønsker deg hjertelig velkommen til visning!

#### 1. etasje:

Innbydende entré med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Entréen oppleves som svært innbydende og gir boligen et godt førsteinntrykk. En legger raskt merke til hvor romslig og lys boligen er, dette takket være masse naturlig lys og en bra planløsning som bruker værelsene optimalt.

Stuen er boligens midtpunkt og sosiale arena. De store vindusflatene gir masse naturlig lys og skaper god romfølelse. Veggene er malt i i mørke farger

som utgjør en luksuriøs ramme for kontrast og nøytral innredning. Med friske blomster, noen lyse elementer og godt med naturlig lys fremstår de mørke veggene som fresht og delikat. Stuen er i sin egen klasse når det kommer til planløsning. Stuen kan deles inn i flere soner, noe som gir opplevelsen av å ha flere stuer. Her kan en enkelt skape gode samlingsrom for små og store. Sentralt i stuen finner du en god vedovn som sørger for knitrende stemning og behagelig varme året rundt. Alt i alt en stue som innbyr til sosiale sammenkomster, avslapping og peiskos. På sommerstid når sola skinner fristes en lett ut på terrassen. Her får du flotte solforhold og sjøutsikt.

Kjøkkenet ligger i vegg i vegg med stuen. Her kan du i enkelt skjerme arbeidsfunksjonene fra stuen når en har gjester på besøk. Kjøkkenet ligger i en praktisk U-form, og har sorte fronter og mørk benkeplate. Videre byr kjøkkenet på mye skap- og benkeplass for oppbevaring og matlaging, samt god plass til spisebord. Et godt samlingssted for hele familien etter en travel dag, samtidig som det er et brukervennlig kjøkken for deg som liker å lage mat. Her kan en underholde gjestene samtidig som en kokkelerer - hygge og gode matopplevelser hører sammen. Rett og slett et kjøkken som fungerer like godt til hverdagen som til fest.

Det flislagte badet er innredet med vegghengt toalett, vask i servantskap og dusj. Vegghengt baderomsinnredning sparer plass og gjør rengjøringen enklere. Sofistikert og stilig med sorte vegger og gulv som tilfører en varme og lunhet i rommet.

2 romslige soverom med god garderobeplass og flere møbleringsmuligheter er å finne i denne

etasjen. Soverommene er malt i jordnære fargevalg bærer med seg en dempet og rolig atmosfære. Her kan du trekke deg tilbake på kvelden, finne fram en god bok fra nattbordet og få en rolig og hyggelig avslutning på dagen.

2. etasje:  
Det gjøres spesielt oppmerksom på at 2. etasje ikke er søkt om eller godkjent som rom for varig opphold/boligformål.

En ekstra stue er veldig kjekt å ha i enhver barnefamilie. Loftstuen er stor og er et utmerket rom som kan brukes som TV-stue, ungdommenes spillerom, hjemmekontor, barnas lekerom eller hobbyrom - mulighetene er uendelige. Her er det bare kreativiteten som begrenser!

I denne etasjen finner du 3 soverom. For en barnefamilie er det fint å ha flere soverom på samme plan. Rolige og delikate soverom - alle malt i hvitt. Lyse nøytrale vegger er som et blankt lerret for din stil og smak.

Romslig toalettrom i med sorte vegger og hvit baderomsinnredning. Rommet er innredet med vask i servantskap og toalett. Gulvvarmen sørger for en behagelig start på dagen, og er godt for morgentrøtte føtter. Et sted å begynne dagen, et sted å avslutte dagen, et sted for den beste velvære!

Kjeller:  
Oppbevaringsplass er ofte et dilemma, siden det på merkelig vis nesten alltid hopper seg opp med en masse ting i hjemmet, men ikke i dette huset! I kjelleren finner du flere store og gode rom - boden, hobbyrom og vaskerom. Her er det ikke mangel på lagringsplass. Separat vaskerom er gull verdt. Med

skitne støvler og barnehagedresser, tilgrisede barbente bein eller våte hunder etter søletur er det praktisk med dusj, samt egen inngang på vaskerommet. Kjelleren har også 3 fas strøm.

Utomhus:  
Boligen inkluderer en garasje med direkte inngang til boligen, samt parkeringsplass på egen tomt, noe som gir deg optimal komfort og plass til bilen. Her kan du gå tørrskodd inn - ren hverdagsluksus!

Uteområde:  
Uteområdet er godt gjennomført. Vår og sommer er synonymt med lange dager utendørs, og terrassekosen vil kunne vare utover de sene nattetimer. Det er flere møbleringsmuligheter, og god plass til å invitere familie og venner. Hagen og terrassen har gjennomtenkte og gode løsninger som gjør at du får optimale solforhold godt skjermet fra naboer.

Dette er virkelig en flott eiendom som har det meste!

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport med befaringsdato 14.07.22. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3 (tilstandsgrad 2 og 3):

Forhold som har fått TG2:

Drenering Oppsummering:  
Antatt normal slitasje drener fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det

oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Synlig grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, lht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Anbefalte tiltak:  
Kontroll/oppspyling av drener anbefales. Opprette fall fra grunnmur. Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament Oppsummering:  
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Lecamur mangler stedvis overflatebehandling / puss. Enkelte stag er ikke ipusset. Anbefalte tiltak:  
For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing skader i mur, og manglende puss i stag.

Rom under terreng Oppsummering:  
Det ble ikke registrert fukt ved hulltaking under trapp i kjeller. Påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling

av skader. Anbefalte tiltak:  
Fjerne diffusjonsplast ved eventuell oppgradering av vegg flater.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering:  
Det er ikke montert loftsluke til kryploft. Anbefalte tiltak:  
Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres.

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

Takkonstruksjon Oppsummering:  
Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon.

Taktekking Oppsummering:  
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Anbefalte tiltak:  
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering:  
Overflater med varierende alder og stand, stedvis

noe misfarging, synlig plateskjøt undergulv, og overflate skader i toppdekket. Påregnelig med noe oppgradering på sikt. Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Registrert bom i flis i entre. Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk/spenninger. Manglende isolering i bjelkelag underliggende våtrom fører til varmetap.

2. etasje. Ved enkel nivellering registreres det ca 12 mm avvik på total planhet gulv i stue. Ved enkel nivellering registreres det ca 12 mm avvik på på gulv på soverom nord/øst.

1. etasje. Ved enkel nivellering registreres det ca 15 mm avvik på lokal planhet 2m. omliggende ildsted.

Anbefalte tiltak:

Påregnelig med oppgraderinger av toppdekke på sikt. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Isolere bjelkelag underliggende bad 1. etasje.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med profilert fronter og laminert benkeplate. Noe brukslitasje i overflater. Svelling, utslag på fukt i bunnplate under vask på befaringsdagen. Ingen registrert lekkasje. Tg:3. Svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin. Enkelte fronter har behov for justering. Skuffe mangler feste under komfyr.

Anbefalte tiltak overflater og innredning: Innredning er moden for oppgradering.

Toalettrom Oppsummering: Ikke tilfredstillende avtrekk ved enkel test. Lekkasje i toalett. Stedvis misfarging i belegg.

Anbefalte tiltak: Utbedre lekkasje/skifte toalett. Kontroll/utbedring av ventilasjon/avtrekks kanal.

Trapp Oppsummering: Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis noe spenninger og brukslitasje i overflater. Manglende rekkverk på vange ved gang 1. etasje. Manglende håndløper på vegg. Trinn/rekkverk er ikke sikret iht. dagens krav.

Anbefalte tiltak: Sikre trapp iht. dagens krav. Overflatebehandle trapp.

Avløpsrør Oppsummering: Bygningens avløpsrør hovedsakelig fra byggeåret. Ingen avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger Oppsummering: Vannrør hovedsakelig fra byggeåret. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannrør er uisolerte i kalde rom, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved

mye bruk. Ingen spesielle avvik registrert utover noe iring. Ledningsnett. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig. Utvendig stoppekran er avsluttet over terrenget, anbefales avsluttet under terrenget med lokk.

Anbefalte tiltak: Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Varmesentral Oppsummering: Varmepumpe luft til luft montert i stue 1. etasje. Registrert ulyd i anlegg på befaringsdagen. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak: Kontroll/service av anlegget.

Ventilasjon Oppsummering: Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom/wc. Manglende sug i avtrekk på wc og vaskerom. Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Boenheten mangler stedvis ventiler (tilførsel av frisk luft), utover vindu/vindus ventiler.

Anbefalte tiltak: Iht. registrerte avvik og alder anbefales ventilasjonsanlegget skiftet/oppgradert.

Forhold som har fått TG3:

Støttemur Oppsummering: Det registreres sig/skjevhet/ retningsavvik som

antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Utvendig trapp: - Manglende rekkverk utvendig trapp ved entre. Normal slitasje i overflater. - Sig, sprekk/avskalling i kjellervange/kjellertrapp. Ingen umiddelbar behov for utbedring.

Anbefalte tiltak: Rekkverk bør etableres. For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering: Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak. Deler av rekkverk terrasser/ balkong/mur står i og nære terrenget, påregnelig med nedbrytning/råte. Det registres skader i betongdekke pga rust i armeringsjern. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, samt har stedvis ikke sikret horisontale bord.

Anbefalte tiltak: Utbedre påpekte forhold. Nærme kontroll av betongdekke, overgang betongdekke/yttervegg.

Vinduer og dører Oppsummering: Vinduer og dører antatt fra byggeåret, nedbrytning/ slitt overflate i karmer/glasslister/brystning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Stedvis iring og korrodering i beslag/hengsler. Manglende tetting omliggende kjellerdør. Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer/foringer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Punktert takvindu, nedbrytning i

omliggende ramme.- wc 2. etasje. Nedbrytning/råte i vinduskarmer, punkerte glass i stuevinduer sør 1. etasje.  
Defekt hengsle/beslag tilknyttet vindu spisestue 1. etasje. Det må påregnes utskiftninger av enkelte vinduer på sikt. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.  
Anbefalte tiltak:  
Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/ smøring anbefales. Utskifting av enkelte vinduer med skade må påregnes. Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Yttervegger Oppsummering:  
Utvendig kledning fra antatt byggeåret. Det er nedbrytning/råteskader i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.  
-Råte kledning ark på sør. -Råte i vindski.  
-Nedbrytning/tørkesprekker i kledning sør. - Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på fasader. - Mangelfull musetetting bak kledning. - Korrodering i ventilhetter/netting yttervegg. Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år. Normal tid før impregnering av mur/forblending med overflatebehandling er 2 - 15 år.  
Anbefalte tiltak:  
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Påviste skader må utbedres.

Utstyr på tak Oppsummering:  
Det er ikke montert snøfangere.  
Anbefalte tiltak:  
Snøfanger anbefales etableres for god personsikkerhet.

Elektrisk Oppsummering:  
Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i forbindelse med oppgradering i senere tid. Kurs fortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999  
Anbefalte tiltak:

Boligen har stedvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Øvrig: Bad/vaskerom kjeller Oppsummering:  
Våtrom tilfredsstillter ikke dagens krav til tetthet/ utførelse. Det er likevel ikke umiddelbar behov for utbedring grunnet konstruksjonens oppbygging i plassering.  
Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjons oppbygging og tilgjengelighet fra side liggende rom.  
Merknad: - Saltutslag yttervegg. - Lekkasje blandebatteri i -usjkabinett. - Dører i dusjkabinett behøver justering.  
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

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

**Parkering**  
Parkering i garasje, samt eget gårdsrom.

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

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.

**Energi**  
**Oppvarming**  
Vedovn i stue, ellers vanlig elektrisk oppvarming.

**Energikarakter**  
Ikke angitt

**Energifarge**  
Ikke angitt

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

**Økonomi**  
**Tot prisant. ekskl. omk.**  
Kr 5 190 000

**Kommunale avgifter**  
Kr 24 532

**Kommunale avgifter år**  
2024

**Info kommunale avgifter**

Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og feie- og tilsynsgebyr.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 462 832

**Formuesverdi sekundær**

Kr 5 851 329

**Info formuesverdi**

Formuesverdien er utregnet på Skatteetatens boligkalkulator og avvik kan forekomme.

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 109, bruksnummer 485 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:

1108/109/485:

08.03.1984 - Dokumentnr: 2130 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

05.09.1983 - Dokumentnr: 7067 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1108 Gnr:109 Bnr:222

01.01.2020 - Dokumentnr: 279051 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1102 Gnr:109 Bnr:485

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eiendommen, datert 13.03.1985.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at innredning av 2. etasje ikke er søkt om eller godkjent som rom for varig opphold/boligformål. Videre gjøres det oppmerksom på at ark (takopplett) i 2.etg ikke viser på godkjente byggetegninger. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.03.1985.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig. Separerte stikkledninger.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen regulert til boligformål. jf.

Reguleringsplan for Kyrkjevollen, Hommersåk med planID 79110. Vedtatt dato: 02.06.1981. Dato for siste endring: 16.10.2017.

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

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

Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til

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

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

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

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

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

**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. 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.

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**  
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
124 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 990 000,-))

143 890,- (Omkostninger totalt)

5 333 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 143 890

**Betalingsbetingelser**  
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

**Personopplysningsloven**  
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

**Boligkjøperforsikring**  
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**  
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900 ,- oppgjørshonorar kr 5 900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

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

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes  
, Rådhusgata 3  
4306 Sandnes  
Tlf: 517 78 000

**Salgsoppgavedato**  
25.03.2024 revidert 30.04.2024

# Knivskjellveien 92

Nabolaget Riska - vurdert av 138 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| Gullskjellveien<br>Linje 21, 45, N96   | 3 min<br>0.2 km   |
| Sandnes bussterminal Ruten<br>Linje L5 | 20 min<br>14.2 km |
| Stavanger Sola                         | 31 min            |

## Skoler

|                                                         |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|
| Kyrkjevollen skole (1-7 kl.)<br>336 elever, 25 klasser  | 6 min<br>0.4 km   |
| Hommersåk skole (1-7 kl.)<br>163 elever, 12 klasser     | 11 min<br>0.8 km  |
| Maudland skole (1-7 kl.)<br>229 elever, 14 klasser      | 5 min<br>2.7 km   |
| Riska ungdomsskole (8-10 kl.)<br>342 elever, 12 klasser | 9 min<br>0.7 km   |
| Vågen videregående skole<br>832 elever, 40 klasser      | 18 min<br>13.7 km |
| Gand videregående skole<br>1025 elever, 64 klasser      | 19 min<br>14.1 km |

## Ladepunkt for el-bil

|               |        |
|---------------|--------|
| Hommersåk Kai | 15 min |
|---------------|--------|



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

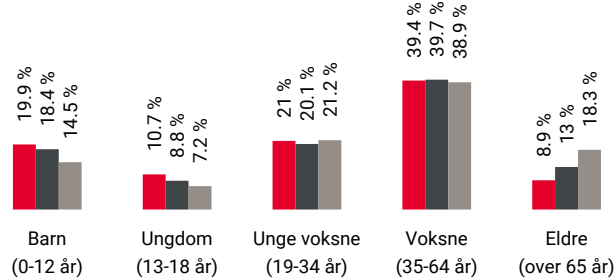


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 76/100



Naboskapet  
Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



| Område    | Personer  | Husholdninger |
|-----------|-----------|---------------|
| Riska     | 2 287     | 785           |
| Hommersåk | 7 373     | 2 765         |
| Norge     | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                       |                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------|
| Trollhaugen foreldrelagsbarnehage (1-5 år)<br>60 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Espira Eikenøtta naturbarnehage (1-5 år)<br>60 barn   | 6 min<br>0.5 km |
| Lekeland barnehage (1-5 år)<br>51 barn                | 7 min<br>0.5 km |

## Dagligvare

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Coop Extra Riska<br>PostNord          | 13 min<br>1 km   |
| Coop Extra Hommersåk<br>Post i butikk | 15 min<br>1.2 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået  
Lite støynivå 93/100

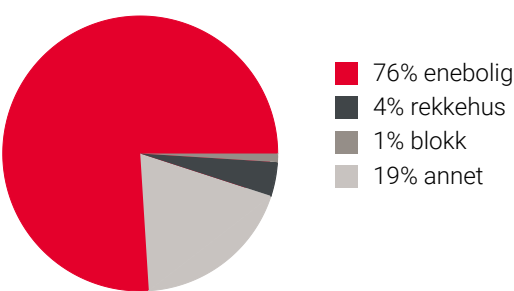


Trafikk  
Lite trafikk 84/100

## Sport

|                                                     |                 |
|-----------------------------------------------------|-----------------|
| Kamskjellveien sandvolleyballbane<br>Sandvolleyball | 2 min<br>0.2 km |
| Kyrkjevollen skole<br>Ballspill                     | 4 min<br>0.3 km |
| Sport 4 you                                         | 18 min          |
| SATS Hana                                           | 16 min          |

## Boligmasse



«Fredelig og rolig nabolag, med variert alder.»

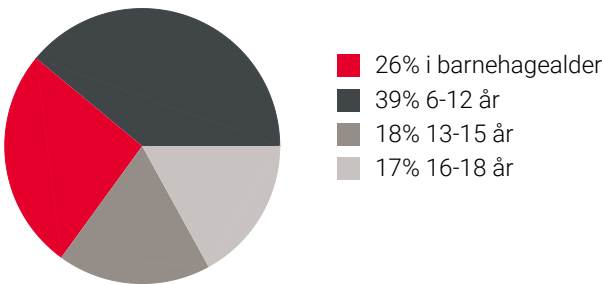
Sitat fra en lokalkjent



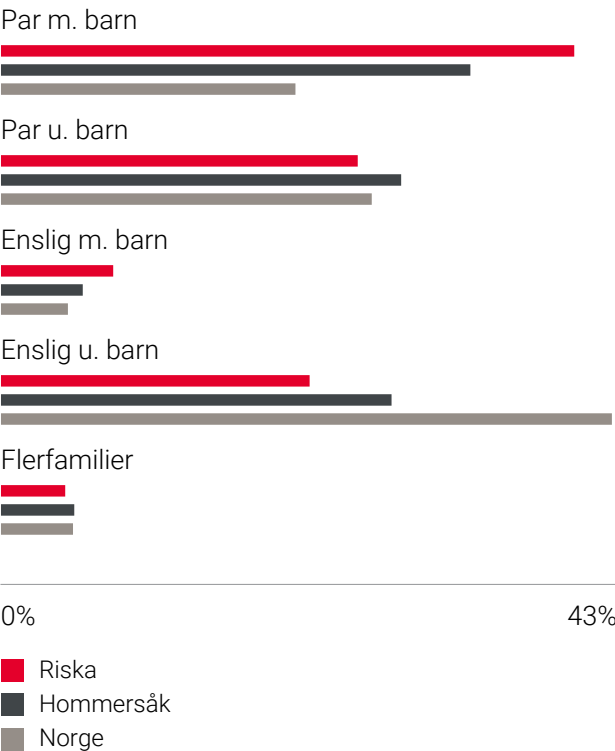
## Varer/Tjenester

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Bryggen Senter Hommersåk | 16 min |
| Vitusapotek Hommersåk    | 13 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

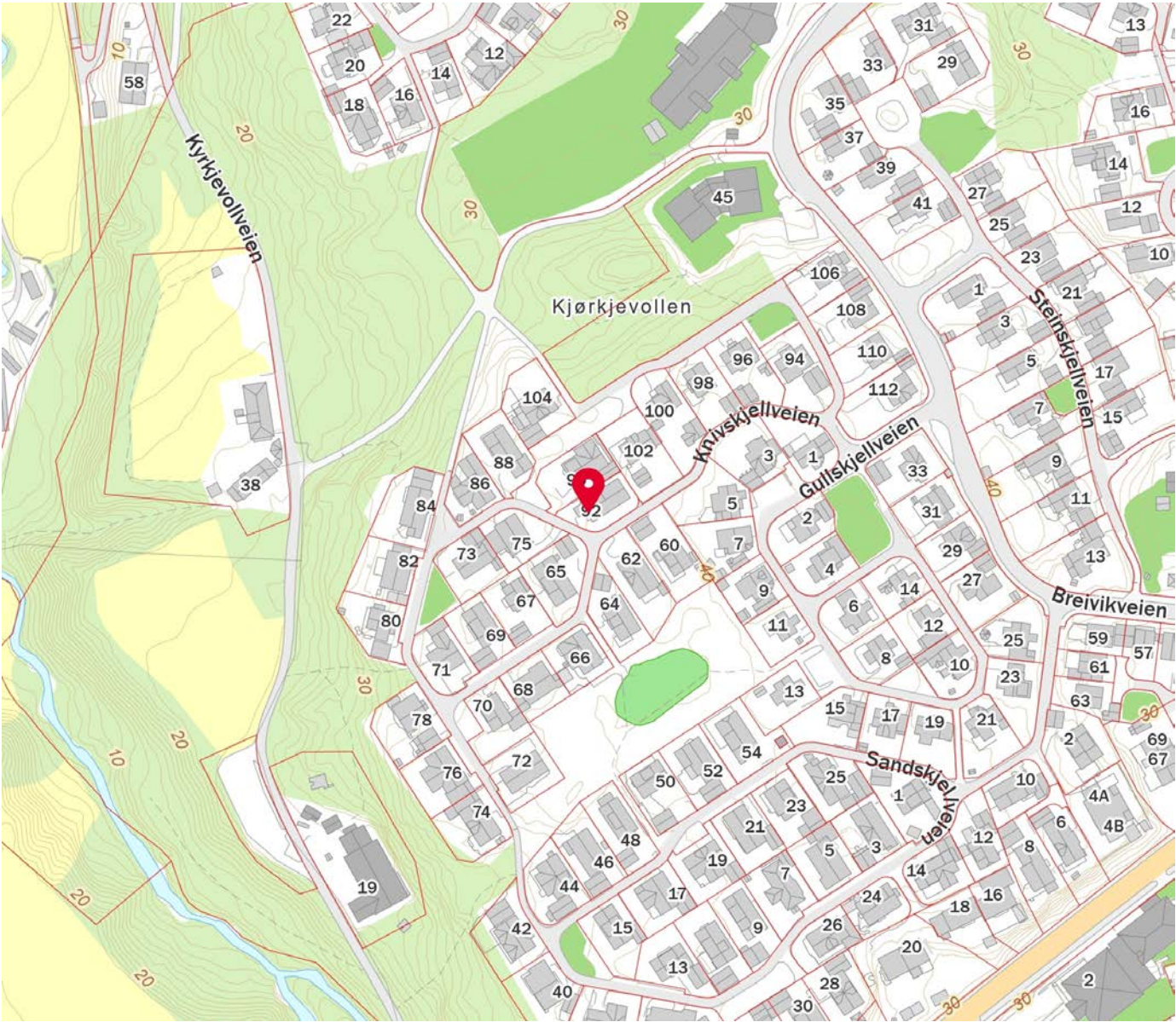
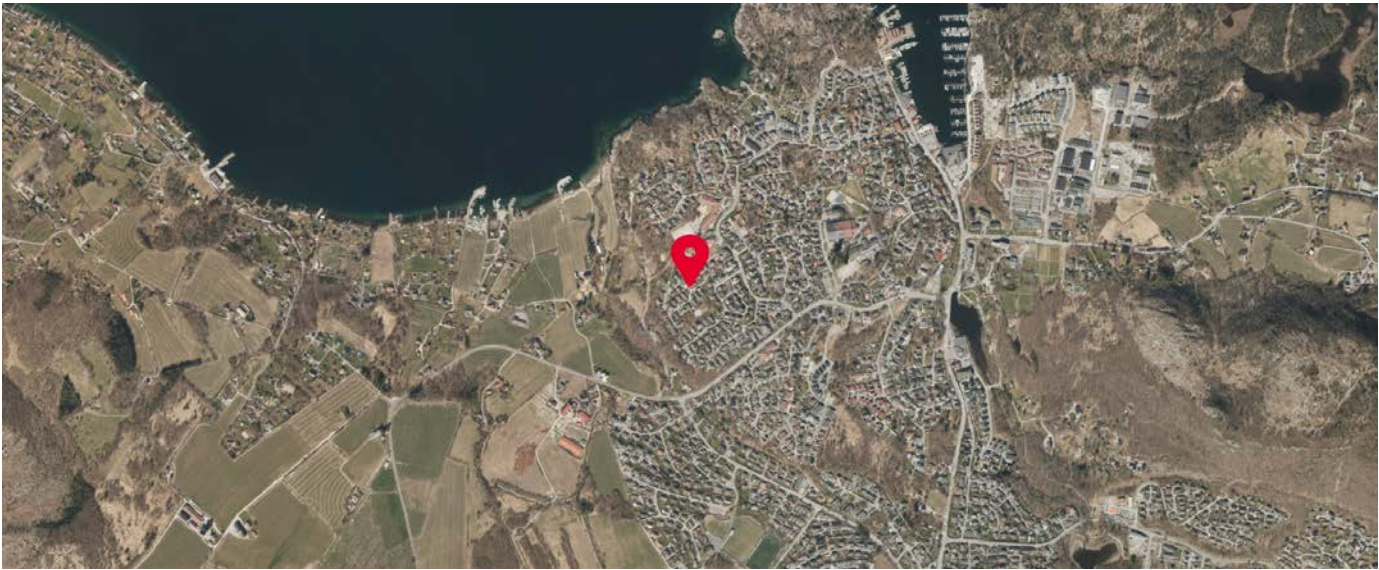


## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 37% | 33%   |
| Ikke gift     | 55% | 54%   |
| Separert      | 6%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |        |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma                                                         |        |
| Aktiv EM Sandnes                                                    |        |
| Oppdragsnr.                                                         |        |
| 1405240042                                                          |        |
| Selger 1 navn                                                       |        |
| Arve Henriksen                                                      |        |
| Gateadresse                                                         |        |
|                                                                     |        |
| Poststed                                                            | Postnr |
|                                                                     |        |
| Er det dødsbo?                                                      |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Avdødes navn                                                        |        |
|                                                                     |        |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| Hjemmelshavers navn                                                 |        |
| Arve Henriksen                                                      |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| Når kjøpte du boligen?                                              |        |
| Ar                                                                  | 1997   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |        |
| Antall år                                                           | 26     |
| Antall måneder                                                      | 6      |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |        |
| Forsikringsselskap                                                  | Tryg   |
| Polise/avtalennr.                                                   |        |

### Spørsmål for alle typer eiendommer

|   |                                                                                                                       |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? |
|   | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                                                   |
|   | Beskrivelse                                                                                                           |
|   | Vannlekasje fra bad 1. etg. ned til bod kjeller. Forsikring sak og bygget nytt av fagfolk.                            |

Initialer selger: AH

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bygget opp bad.

Arbeid utført av

Lothe og Sola Gulv

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Nytt bad.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt Bad

Arbeid utført av

Lothe

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet kledning terrasse. Bygget knevegg loftstue/soverom.

Document reference: 1405240042

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Bygget knevegg 2. etasje. Lagt

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1405240042

Initialer selger: AH

3

45

Tilleggskommentar

1. Låsemekanisme skyvedør fra stue mot altan er defekt. 2. Vindu høyre side mot vei (stue) kan ikke åpnes pga. feil ved rotasjons systemet. 3. En del råde vannbord og litt kledning. 4. Noe fukt i enkelte vinduer.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Arve Henriksen | 0ab23a32fec399188c741d5a94046bc521f7fe36 | 17.03.2024<br>14:56:55 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1405240042

Document reference: 1405240042

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

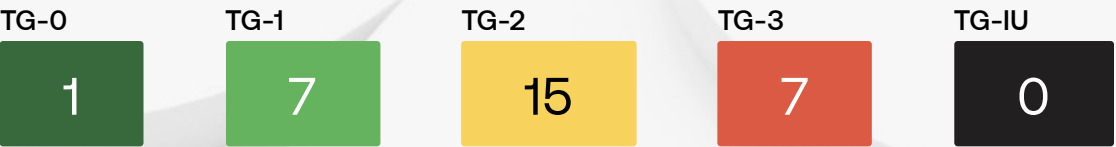
# Knivskjellveien 92 4310 HOMMERSÅK

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig  
Byggeår: 1985  
BRA: 298 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 278 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



GNR: 109 BNR: 485

Kåre Vatland  
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO  
902 97 450

Knivskjellveien 92  
4310 Hommersåk

## 1. Tilstandsgradene

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/15374>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Støttemur

##### Oppsummering

Det registreres sig/skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Utvendig trapp: - Manglende rekkverk utvendig trapp ved entre. Normal slitasje i overflater. - Sig, sprekk/avskalling i kjellervange/kjellertrapp. Ingen umiddelbar behov for utbedring.

##### Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres. For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen, Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak. Deler av rekkverk terrasser/balkong/mur står i og nære terrenget, påregnelig med nedbrytning/råte. Det registres skader i betongdekke pga rust i armeringsjern. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, samt har stedvis ikke sikret horisontale bord.

##### Anbefalte tiltak

Utbedre påpekte forhold. Nærme kontroll av betongdekke, overgang betongdekke/yttervegg.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Vinduer og dører antatt fra byggeåret, nedbrytning/slitt overflate i karmer/glasslister/brystning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Stedvis iring og korrodering i beslag/hengsler. Manglende tetting omliggende kjellerdør. Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer/foringer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. Punktert takvindu, nedbrytning i omliggende ramme.- wc 2. etasje. Nedbrytning/råte i vinduskarmer, punkerte glass i stuevinduer sør 1. etasje. Defekt hengsle/beslag tilknyttet vindu spisestue 1. etasje. Det må påregnes utskiftninger av enkelte vinduer på sikt.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Yttervegger

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.  
Justeringer/smøring anbefales.  
Utskifting av enkelte vinduer med skade må påregnes.  
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiokonomisk synspunkt.

Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000

Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret.  
Det er nedbrytning/råteskader i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.  
-Råte kledning ark på sør.  
-Råte i vindski.  
-Nedbrytning/tørkesprekker i kledning sør.  
- Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på fasader.  
- Mangelfull musetetting bak kledning.  
- Korrodering i ventilhetter/netting yttervegg.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 – 6 år.  
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 – 8 år.  
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 – 12 år.  
Normal tid før impregnering av mur/forblending med overflatebehandling er 2 – 15 år.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.  
Påviste skader må utbedres.

Utbedringskostnader: 50 000 – 150 000

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i forbindelse med oppgradering i senere tid.  
Kurs fortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.  
Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Anbefalte tiltak

Boligen har stedvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Oppsummering

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet/utførelse.  
Det er likevel ikke umiddelbar behov for utbedring grunnet konstruksjonens oppbygging i plassering. Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjons oppbygging og tilgjengelighet fra side liggende rom.  
Merknad:  
- Saltutslag yttervegg.  
- Lekkasje blandebatteri i dusjkabinett.  
- Dører i dusjkabinett behøver justering.

Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000

Øvrig: Bad/vaskerom kjeller

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Antatt normal slitasje drems fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Synlig grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, lht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med dremsledninger er 1 – 5 år.  
Normal tid før utskifting av drenssystem med dremsledninger er 20 – 60 år.

## Grunnmur og fundament

### Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drems anbefales.  
Opprette fall fra grunnmur.  
Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.  
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

### Oppsummering

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.  
Lecamur mangler stedvis overflatebehandling / puss.  
Enkelte stag er ikke ipusset.

### Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing skader i mur, og manglende puss i stag.

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det ble ikke registrert fukt ved hulltaking under trapp i kjeller.  
Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

### Anbefalte tiltak

Fjerne diffusjonsplast ved eventuell oppgradering av vegg flater.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Det er ikke montert loftsluke til kryploft.

### Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres.

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.  
Stedvis defekte fester til taknedløp.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

### Anbefalte tiltak

Skifte fester til taknedløp.  
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon.

## Taktekking

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.

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

### Anbefalte tiltak

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

### Oppsummering

Overflater med varierende alder og stand, stedvis noe misfarging, synlig plateskjøt undergulv, og overflate skader i toppdekket. Påregnelig med noe oppgradering på sikt.  
Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.  
Registrert bom i flis i entre.  
Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.  
Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk/spenninger.  
Manglende isolering i bjelkelag underliggende våtrom fører til varmetap.

#### 2. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 12 mm avvik på total planhet gulv i stue.  
Ved enkel nivellering registreres det ca 12 mm avvik på på gulv på soverom nord/øst.

#### 1. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 15 mm avvik på lokal planhet 2m. omliggende ildsted.

### Anbefalte tiltak

Påregnelig med oppgraderinger av toppdekke på sikt.  
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Isolere bjelkelag underliggende bad 1. etasje.

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilert fronter og laminert benkeplate.  
Noe brukslitasje i overflater.  
Svelling, utslag på fukt i bunnplate under vask på befaringsdagen. Ingen registrert lekkasje. Tg:3  
Estimert reparasjonskostnad +-5000,-  
Svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin.  
Enkelte fronter har behov for justering.  
Skuffe mangler feste under komfyr.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning er moden for oppgradering.

## Toalettrom

### Oppsummering

Ikke tilfredstillende avtrekk ved enkel test.  
Lekkasje i toalett.  
Stedvis misfarging i belegg.

Trapp

Anbefalte tiltak

Utbedre lekkasje/skifte toalett.  
Kontroll/utbedring av ventilasjon/avtrekks kanal.

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis noe spenninger og brukslitasje i overflater.  
Manglende rekkverk på vange ved gang 1. etasje.  
Manglende håndløper på vegg.  
Trinn/rekkverk er ikke sikret iht. dagens krav.

Anbefalte tiltak

Sikre trapp iht. dagens krav.  
Overflatebehandle trapp.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør hovedsakelig fra byggeåret.  
Ingen avvik registrert på synlig opplegg.  
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett  
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.  
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.  
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.  
Vannrør er uisolerte i kalde rom, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.  
Ingen spesielle avvik registrert utover noe iring.

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig.

Utvendig stoppekran er avsluttet over terrenget, anbefales avsluttet under terrenget med lokk.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.  
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft montert i stue 1. etasje.  
Registrert ulyd i anlegg på befaringsdagen.  
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.  
Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Kontroll/service av anlegget.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom/wc.  
Manglende sug i avtrekk på wc og vaskerom.  
Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.  
Boenheten mangler stedvis ventilering (tilførsel av frisk luft), utover vindu/vindus ventiler.

Anbefalte tiltak

Iht. registrerte avvik og alder anbefales ventilasjonsanlegget skiftet/oppgradert.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Manglende røykvarsler og brannslukningsutstyr.

## 4. Informasjon om oppdraget

|               |             |
|---------------|-------------|
| Befaringsdato | Rapportdato |
| 18.3.2024     | 20.3.2024   |

|                                                                           |                |                          |     |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|-----|
| Hjemmelshavere                                                            |                |                          |     |
| Navn:                                                                     | Arve Henriksen | Tilstede ved inspeksjon: | Nei |
| Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja |                |                          |     |

|                                  |                         |                                                                                     |                |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Informasjon om bygningssakkyndig |                         |                                                                                     |                |
| Navn:                            | Kåre Vatland            | Telefon:                                                                            | 902 97 450     |
| Firma:                           | Duo Takst AS            | Epost:                                                                              | KV@DUOTAKST.NO |
| Adresse:                         | Vesthagen 4, 4344 Bryne |  |                |
|                                  |                         |  |                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Om bygningssakkyndig:                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.                                                                                                                                                                                                               |
| Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.                                                                                                                                                                                         |
| Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.                                                                                                                 |
| Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.                                                                                                                                                                           |
| Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.                                                                                                                                          |
| Egne premisser:                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom boliger/garasje.                                                                                                                                             |
| Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten                                                                                                                                                                                                 |
| Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.                                                                                                                   |
| Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter. |

Informasjon om boligen

Adresse:

Knivskjellveien 92, 4310 Hommersåk

Kommunenr:

1108

Gårdsnr:

109

Bruksnr:

485

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår:

1985 - Iht. eiendomsverdi

Boligtype:

Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur/plate i stedtøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler

Etasje skillet i tre bjelkelag og betong.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, vedlikehold og normal bruks slitasje.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

## 5. Arealinformasjon

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |                                                                                                                                                                                |
| Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |                                                                                                                                                                                |
| Internt bruksareal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                  |
| Eksternt bruksareal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.                                          |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |                                                                                                                                                                                |
| Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |                                                                                                                                                                                |
| For mer informasjon se her: <a href="https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html">https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                                                                                                                                                                                |
| Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene. |       |                                                                                                                                                                                |

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

| Etasje    | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje | 63  | 63                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| 1. etasje | 114 | 114                        | 0                           | 0                          | 34                              |
| Kjeller   | 101 | 101                        | 0                           | 0                          | 0                               |
| Garasje   | 20  | 0                          | 20                          | 0                          | 0                               |
| Totalt m² | 298 | 278                        | 20                          | 0                          | 34                              |

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje    | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom                                                                   | Beskrivelse S-Rom                                       |
|-----------|-----|-------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 2. etasje | 63  | 63    | 0     | Stue/gang, 3 soverom og wc.                                                         |                                                         |
| 1. etasje | 114 | 112   | 2     | Entre/gang, 2 soverom, bad, stue/spisestue og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal) | Bod. - BRA-i (internt bruksareal)                       |
| Kjeller   | 101 | 82    | 19    | Vaskerom, gang og trapperom. - BRA-i (internt bruksareal)                           | Lagerrom, hobbyrom og bod. - BRA-i (internt bruksareal) |
| Garasje   | 20  | 0     | 20    |                                                                                     | Garasje - BRA-e (eksternt bruksareal)                   |
| Totalt m² | 298 | 257   | 41    |                                                                                     |                                                         |

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Oppsummering av drenering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | TG-2 |
| <p>Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).</p> <p>Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.</p> <p>Synlig grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.</p> <p>Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.<br/>Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.</p> |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |
| <p>Kontroll/oppspyling av drens anbefales.</p> <p>Opprette fall fra grunnmur.</p> <p>Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.</p> <p>Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |

### 6.2 Grunnmur og fundament

|                         |                                            |
|-------------------------|--------------------------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/kjeller                         |
| Type byggegrunn         | Ukjent byggegrunn                          |
| Type grunnmur i kjeller | Betong, Lettklinker (lecastein eller lign) |

|                                                                                                                                                                                                                                                |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?                                                                                                                                                                                                      | Ja          |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>                                                                                                                                                                                                   | <b>TG-2</b> |
| Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.<br>Lecamur mangler stedvis overflatebehandling / puss.<br>Enkelte stag er ikke ipusset. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                  |             |
| For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing skader i mur, og manglende puss i stag.                                                                                                                                        |             |

6.3 Støttemur

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |
| Støttemur oppført i betong og naturstein.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |
| Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ja                     |
| Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ja                     |
| <b>Oppsummering av støttemur</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>TG-3</b>            |
| Det registreres sig/skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.<br>Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.<br>Utvendig trapp:<br>- Manglende rekkverk utvendig trapp ved entre. Normal slitasje i overflater.<br>- Sig, sprekk/avskalling i kjellervange/kjellertrapp. Ingen umiddelbar behov for utbedring. |                        |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |
| Rekkverk bør etableres.<br>For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>10 000 - 50 000</b> |

6.4 Rom under terreng

|                                          |             |
|------------------------------------------|-------------|
| Type rom under terreng                   | Grovkjeller |
| Grovkjeller, med innredet trapperom.     |             |
| Er det synlige skader eller påvist fukt? | Ja          |

6.5 Balkong, terrasse, platting

|                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av rom under terreng</b>                                                                                                                                                                                                                                       | <b>TG-2</b> |
| Det ble ikke registrert fukt ved hulltaking under trapp i kjeller.<br>Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                  |             |
| Fjerne diffusjonsplast ved eventuell oppgradering av vegg flater.                                                                                                                                                                                                              |             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Balkong, Terrasse      |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ja                     |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ja                     |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ja                     |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ja                     |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ja                     |
| Er balkong / terrassen tekket?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei                    |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>TG-3</b>            |
| Det registreres skjevheter i konstruksjonen,<br>Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.<br>Deler av rekkverk terrasser/balkong/mur står i og nære terrenget, påregnelig med nedbrytning/råte.<br>Det registres skader i betongdekke pga rust i armeringsjern.<br>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.<br>Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, samt har stedvis ikke sikret horisontale bord. |                        |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                        |
| Utbedre påpekte forhold.<br>Nærme kontroll av betongdekke, overgang betongdekke/yttervegg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                        |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>10 000 - 50 000</b> |

6.6 Vinduer og dører

|                                                        |     |
|--------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                            |     |
| Vinduer og dører med 2-3-lags glass.                   |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ja                     |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ja                     |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ja                     |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nei                    |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>TG-3</b>            |
| Vinduer og dører antatt fra byggeåret, nedbrytning/slitt overflate i karmer/glasslister/brystning som er mye utsatt for sol og fuktighet.<br>Stedvis iring og korrodering i beslag/hengsler.<br>Manglende tetting omliggende kjellerdør.<br>Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer/foringer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.<br>Punkttert takvindu, nedbrytning i omliggende ramme.- wc 2. etasje.<br>Nedbrytning/råte i vinduskarmer, punkerte glass i stuevinduer sør 1. etasje.<br>Defekt hengsle/beslag tilknyttet vindu spisestue 1. etasje.<br>Det må påregnes utskiftninger av enkelte vinduer på sikt.<br><br>Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.<br>Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.<br>Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.<br><br>Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.<br>Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. |                        |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |
| Overflatebehandlinger må påregnes.<br>Justeringer/smøring anbefales.<br>Utskifting av enkelte vinduer med skade må påregnes.<br>Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiekonomisk synspunkt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>10 000 - 50 000</b> |

6.7 Yttervegger

|                                                            |                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| Type fasade                                                | Liggende kledning |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?     | Ukjent            |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?          | Ja                |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?   | Ja                |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?            | Nei               |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Ja                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>TG-3</b>             |
| Utvendig kledning fra antatt byggeåret.<br>Det er nedbrytning/råteskader i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.<br>-Råte kledning ark på sør.<br>-Råte i vindski.<br>-Nedbrytning/tørkesprekker i kledning sør.<br>- Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på fasader.<br>- Mangelfull musetetting bak kledning.<br>- Korrodering i ventilhetter/netting yttervegg.<br><br>Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.<br>Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.<br>Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.<br>Normal tid før impregnering av mur/forblending med overflatebehandling er 2 - 15 år. |                         |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |
| Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.<br>Påviste skader må utbedres.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>50 000 - 150 000</b> |

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Type loft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Delvis innredet / kaldtloft |
| Himling 2. etasje og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.<br>Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.<br>Kott soverom nord/øst er ikke besiktet. |                             |
| Er loftet innredet etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei                         |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nei                         |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nei                         |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nei                         |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nei                         |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>TG-2</b>                 |
| Det er ikke montert loftsluke til kryploft.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |
| Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |

6.9 Renner og nedløp

|                                                                                                                                                                                            |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Type                                                                                                                                                                                       | Plast  |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                          | Ukjent |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                                                                                                                                                    | Ja     |
| Oppsummering av renner og nedløp                                                                                                                                                           | TG-2   |
| Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.<br>Stedvis defekte fester til taknedløp.<br>Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. |        |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                     |        |
| Skifte fester til taknedløp.<br>Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.                                                                                  |        |

6.10 Takkonstruksjon

|                                                                                        |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Takkonstruksjon                                                                        | Saltak     |
| Inspisert fra                                                                          | Fra bakken |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?   | Ja         |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?  | Nei        |
| Oppsummering av takkonstruksjon                                                        | TG-2       |
| Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon. |            |

6.11 Taktekking

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

|                                                                                                                                                                                                                                        |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Oppsummering av taktekking                                                                                                                                                                                                             | TG-2 |
| Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.<br><br>Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.<br>Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                 |      |
| Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.                                                                                                                                             |      |

6.12 Utstyr på tak

|                                                                    |              |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|
| Er det krav til snøfanger?                                         | Ja           |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?                | Ja           |
| Er det krav til stige for adkomst feier?                           | Ja           |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Nei          |
| Oppsummering av utstyr på tak                                      | TG-3         |
| Det er ikke montert snøfangere.                                    |              |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales             |              |
| Snøfanger anbefales etableres for god personsikkerhet.             |              |
| Utbedringskostnader                                                | Under 10 000 |

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                   |                                   |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Type                                                              | Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn |
| Ukjent konstruksjons oppbygging omliggende pipe stue/kjeller.     |                                   |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja                                |

| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | TG-2 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>Overflater med varierende alder og stand, stedvis noe misfarging, synlig plateskjøt undergulv, og overflate skader i toppdekket. Påregnelig med noe oppgradering på sikt.</p> <p>Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.</p> <p>Registrert bom i flis i entre.</p> <p>Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.</p> <p>Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk/spenninger.</p> <p>Manglende isolering i bjelkelag underliggende våtrom fører til varmetap.</p> |      |
| <p>2. etasje</p> <p>Ved enkel nivellering registreres det ca 12 mm avvik på total planhet gulv i stue.</p> <p>Ved enkel nivellering registreres det ca 12 mm avvik på på gulv på soverom nord/øst.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |
| <p>1. etasje</p> <p>Ved enkel nivellering registreres det ca 15 mm avvik på lokal planhet 2m. omliggende ildsted.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |
| <p>Påregnelig med oppgraderinger av toppdekke på sikt.</p> <p>Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |
| <p>Isolere bjelkelag underliggende bad 1. etasje.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |

6.14 Ildsted/Skorstein

| Type pipe                                                                                                                                      | Tegl       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Er det montert ildsted?                                                                                                                        | Ja         |
| Type ildsted                                                                                                                                   | Peis       |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?                                                                                    | Nei        |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?                                                     | Nei        |
| Skorstein over tak er inspisert fra:                                                                                                           | Fra bakken |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?                                                                                         | Nei        |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?                                                                                             | Nei        |
| Oppsummering av ildsted/skorstein                                                                                                              | TG-1       |
| <p>Ingen spesielle merknader registrert.</p> <p>Anbefaler montering av heldekkende pipe beslag over tak, samt behandle bly i overgang tak.</p> |            |

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ja   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ja   |
| Oppsummering av overflater og innredning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | TG-2 |
| <p>Kjøkkeninnredning med profilert fronter og laminert benkeplate.</p> <p>Noe brukslitasje i overflater.</p> <p>Svelling, utslag på fukt i bunnplate under vask på befaringsdagen. Ingen registrert lekkasje. Tg:3</p> <p>Estimert reparasjonskostnad +-5000,-</p> <p>Svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin.</p> <p>Enkelte fronter har behov for justering.</p> <p>Skuffe mangler feste under komfyr.</p> |      |
| Anbefalte tiltak overflater og innredning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |
| <p>Innredning er moden for oppgradering.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |

Avtrekk

| Type avtrekk                                                                                               | Mekanisk |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Er det registrert avvik på avtrekk?                                                                        | Nei      |
| Oppsummering av avtrekk                                                                                    | TG-1     |
| <p>Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.</p> <p>Manglende deksel til styringsbryter. Tg:2.</p> |          |

6.16 Lovlighet

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                        | Nei |
| <p>Tegning for 2. etasje ikke kontrollert.</p>                                                                  |     |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                    | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                   | Ja  |
| <p>Manglende røykvarsler og brannslukningsutstyr.</p>                                                           |     |

6.17 Toalettrom

|                                                                                                      |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet?                                                              | Nei              |
| Type ventilasjon                                                                                     | Mekanisk avtrekk |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                               | Nei              |
| Er det innebygd sisterner?                                                                           | Nei              |
| Oppsummering av toalettrom                                                                           | TG-2             |
| Ikke tilfredstillende avtrekk ved enkel test.<br>Lekkasje i toalett.<br>Stedvis misfarging i belegg. |                  |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                               |                  |
| Utbedre lekkasje/skifte toalett.<br>Kontroll/utbedring av ventilasjon/avtrekks kanal.                |                  |

6.18 Trapp

|                                                                                                                                                                                                                           |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                               |      |
| Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeåret.                                                                                                                                                                        |      |
| Er det manglende rekkverk?                                                                                                                                                                                                | Ja   |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?                                                                                                                                                                         | Ja   |
| Oppsummering av trapp                                                                                                                                                                                                     | TG-2 |
| Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis noe spenninger og brukslitasje i overflater.<br>Manglende rekkverk på vange ved gang 1. etasje.<br>Manglende håndløper på vegg.<br>Trinn/rekkverk er ikke sikret iht. dagens krav. |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                    |      |
| Sikre trapp iht. dagens krav.<br>Overflatebehandle trapp.                                                                                                                                                                 |      |

6.19 Avløpsrør

|                |       |
|----------------|-------|
| Type avløpsrør | Plast |
|----------------|-------|

|                                                                              |        |
|------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                       | Ja     |
| Noe oppgradert i forbindelse med renovering av bad 1. etasje i 2017.         |        |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                 | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                          | Nei    |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                               | Nei    |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Oppsummering av avløpsrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | TG-2 |
| Bygningens avløpsrør hovedsakelig fra byggeåret.<br>Ingen avvik registrert på synlig opplegg.<br>Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.<br><br>Ledningsnett<br>Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.<br>Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.<br><br>Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk er ikke vurdert. |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |
| Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.<br>Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.                                                                                                                                                                                          |      |

6.20 Vannledninger

|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type anlegg                                                                       | Kobber           |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                 | Ja               |
| Noe oppgradert i forbindelse med renovering av bad 1. etasje i 2017.              |                  |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?        | Ja               |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei              |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                     | Nei              |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                 | Nei              |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                  | Nei              |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                             | Ikke kontrollert |

| Oppsummering av vannledninger                                                                                                                                                                                                                                                             | TG-2 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.<br>Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.<br>Vannrør er uisolerte i kalde rom, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.<br>Ingen spesielle avvik registrert utover noe iring. |      |
| Ledningsnett<br>Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.<br>Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.                                                                                                                                                                |      |
| Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig.                                                                                                                                                                                                                                            |      |
| Utvendig stoppekran er avsluttet over terrenget, anbefales avsluttet under terrenget med lokk.                                                                                                                                                                                            |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                    |      |
| Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.<br>Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.                                                                                                                                    |      |

6.21 Elektrisk

|                                                                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                     | Nei              |
| Type sikringer                                                                                                | Automatsikringer |
| Type anlegg                                                                                                   | Delvis skjult    |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                        | Ja               |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?                                       | Ja               |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                             | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                          | Ja               |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei              |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                              | Nei              |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                           | Nei              |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                  | Ikke besvart     |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                 | Ikke besvart     |

| Oppsummering av elektrisk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | TG-3         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i forbindelse med oppgradering i senere tid.<br>Kurs fortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.<br>Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |
| Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.<br>Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |
| Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. |              |
| Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01:1999                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |
| Boligen har stedvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |
| Utbedringskostnader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Under 10 000 |

6.22 Varmesentral

| Type anlegg                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Varmepumpe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                        | Ukjent     |
| Når var siste service på anlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ukjent.    |
| Finnes det oljetank på eiendommen?                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nei        |
| Oppsummering av varmesentral                                                                                                                                                                                                                                                                             | TG-2       |
| Varmepumpe luft til luft montert i stue 1. etasje.<br>Registrert ulyd i anlegg på befaringsdagen.<br>Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.<br>Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. |            |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                   |            |
| Kontroll/service av anlegget.                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |

6.23 Varmtvannsbereder

|                                                                                                                                                               |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Plassering bereder                                                                                                                                            |      |
| Vaskerom                                                                                                                                                      |      |
| Fundament                                                                                                                                                     |      |
| Plassert på gulv                                                                                                                                              |      |
| Årstall                                                                                                                                                       |      |
| Ukjent.                                                                                                                                                       |      |
| Størrelse                                                                                                                                                     |      |
| 198 liter                                                                                                                                                     |      |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder?                                                                                                                  | Nei  |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                                                                                                                    | Nei  |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?                                                                                                                        | Nei  |
| Er bereder over 20 år?                                                                                                                                        | Nei  |
| Oppsummering av varmtvannsbereder                                                                                                                             | TG-1 |
| Bereder på 187L er skiftet i senere tid, ingen avvik registrert utover manglende fast tilkobling.                                                             |      |
| Utstyr sanitær installasjoner<br>Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.<br>Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år. |      |

6.24 Ventilasjon

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Mekanisk avtrekk |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                          | Ukjent           |
| Oppsummering av ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                | TG-2             |
| Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom/wc.<br>Manglende sug i avtrekk på wc og vaskerom.<br>Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.<br>Boenheten mangler stedvis ventilering (tilførsel av frisk luft), utover vindu/vindus ventiler. |                  |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |
| Iht. registrerte avvik og alder anbefales ventilasjonsanlegget skiftet/oppgradert.                                                                                                                                                                                                                         |                  |

6.25 Våtrom: 1. etasje - Bad

Overflate

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse av overflate                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     |
| Flis på gulv og vegg.<br>Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, og servant i innredning.<br>Varmekabler i gulv.<br>Mekanisk avtrekk.<br>Ca 11 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen.<br>Ca 60 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.<br>Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling. |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                        | Ja  |
| Våtrom renoveret i 2017 etter vannlekkasje. Arbeid utført i regi av forsikringsselskap.<br>Arbeider utført av Lothe og Sola gulv. For nærmere informasjon konferer med eier.                                                                                                                                  |     |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?                                                                                                                                                                                                                                     | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?                                                                                                                                                                                                                                  | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                                                                                                                                                                                                                                                              | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?                                                                                                                                                                                                                                            | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?                                                                                                                                                                                                                                | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nei |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Oppsummering av overflater                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | TG-1 |
| Flislagte overflater i normal stand iht. alder.<br>Merknader:<br>-Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.<br>-Stedvis ujevn montering av flis.<br><br>Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.<br>Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.<br>Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. |      |

Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                   |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?             | Nei            |
| Type sluk                                                                         | Rustfritt stål |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?     | Ja             |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei            |

|                                                                                                                                                                                  |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?                                                                               | Nei         |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                            | Nei         |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                               | <b>TG-1</b> |
| Sluket er et designsluk med limflens for festing av membran (sluk uten klemring), og det er ikke mulig å kontrollere utførelsen på slike sluk. Ingen avvik registrert på synlig. |             |

Sanitærutstyr

|                                                                   |             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                       |             |
| Utstyr: Dusjnisse, vegg hengt toalett, og servant i innredning.   |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?                            | Nei         |
| Er det innebygd sisterne til klosett?                             | Ja          |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                              | <b>TG-1</b> |
| Ingen spesielle merknader utover normal brukslitasje.             |             |

Ventilasjon

|                                                                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                                                                          | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                                                                         | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                        | <b>TG-1</b>      |
| Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test. Manglende tilluftspalte dør. Tg:2. Anbefales opprettet. |                  |

Fuktmåling

|                                                                                                                                                                                                  |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                                                                  | Ja          |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?                                                                                                                                        | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                                                                                      | <b>TG-0</b> |
| Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. |             |

Dokumentasjon

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|------------------------|-----|

6.26 Øvrig: Bad/vaskerom kjeller

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                        |
| Bad/vaskerom fra byggeåret. Yttervegg og gulv i betong. Sokkel av betong, med overliggende lettvegg kledd med panelbord. Utstyr: Dusjkabinett, vannuttak for vaskemaskin, og bereder. Ca 60 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Ca 70 mm sokkel av betong.                                                                                                                             |                        |
| <b>Oppsummering av øvrig</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>TG-3</b>            |
| Våtrom tilfredsstillter ikke dagens krav til tetthet/utførelse. Det er likevel ikke umiddelbar behov for utbedring grunnet konstruksjonens oppbygging i plassering. Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjons oppbygging og tilgjengelighet fra side liggende rom. Merknad: - Saltutslag yttervegg. - Lekkasje blandebatteri i dusjkabinett. - Dører i dusjkabinett behøver justering. |                        |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>10 000 - 50 000</b> |

6.27 Øvrig: Innvendige dører

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| Innvendige dører med hvit profilert utførelse. Normal slitasje i overflater og låskasser, iht. alder. Merknader: - Det er ikke luftte spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. - Begynnende avskalling i nedre del av nytt dørblad bad 1. etasje. - Stedvis noe brukslitasje i overflater, enkelte løse beslag. - Enkelte dører har behov for mindre jusering. - Dører oppmalt. - Enkelte dører tilslutter karm skjevt. - Det er ikke montert dør til vaskerom. |  |

6.28 Øvrig: Garasje

|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Garasje med overliggende balkong. Merknader: - Det registres skader i betongdekke pga rust i armeringsjern. - Salututslag yttervegg. - korrodering i skinner, port ikke montert. - Nedbrytning i nedre del av listverk ved lysåpning. - Sig i gipsplater underliggende bolig/balkong. |  |

## 6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

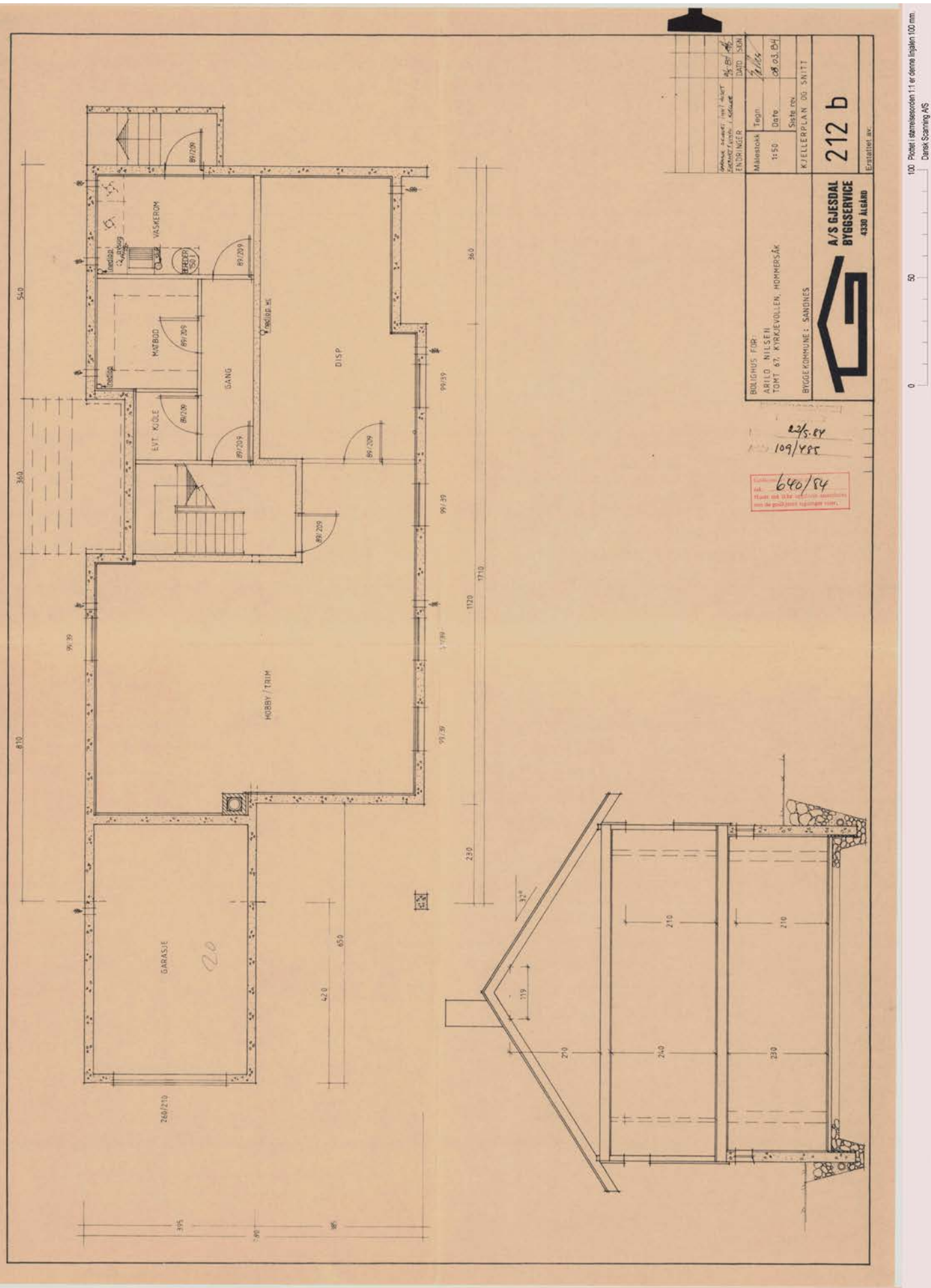
Ikke relevant

### 6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant





**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

| Arbeidssted (adr.) | Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr |
|--------------------|--------------------------------------------|
| Riska              | 109/485                                    |

| Arbeidsart | Bygningens art  | Dato for søknad | Dato for vedtak | Sak nr. |
|------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------|
| Nybygg     | enebolig 319 m2 | 27.3.84         | 23.5.84         | 640/84  |

| Byggherre    | Adresse                          | Tif. |
|--------------|----------------------------------|------|
| Arild Nilsen | Knivskjellvn. 92, 4300 Hommersåk |      |

| Anmelder                | Adresse | Tif. |
|-------------------------|---------|------|
| A/S Gjesdal BYggservice |         |      |

| Ansvarshavende | Adresse     | Tif. |
|----------------|-------------|------|
| Karsten Tveit  | 4330 Algård |      |

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

☒ Hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Følgende arbeider gjenstår:

1.etg. 30 cm ubrennbar plate foran overn

Kjeller: Avsugsvifte i vaskerom.  
Diverse innredningsarbeider.  
Isolering av betongyttervegger.  
Min. B15 dør mellom garasje og hobbyrom.

Utv: Hovedtrapp  
Planering av tomt med fall fra huset.

Nr. 16.307 Levert av Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-83

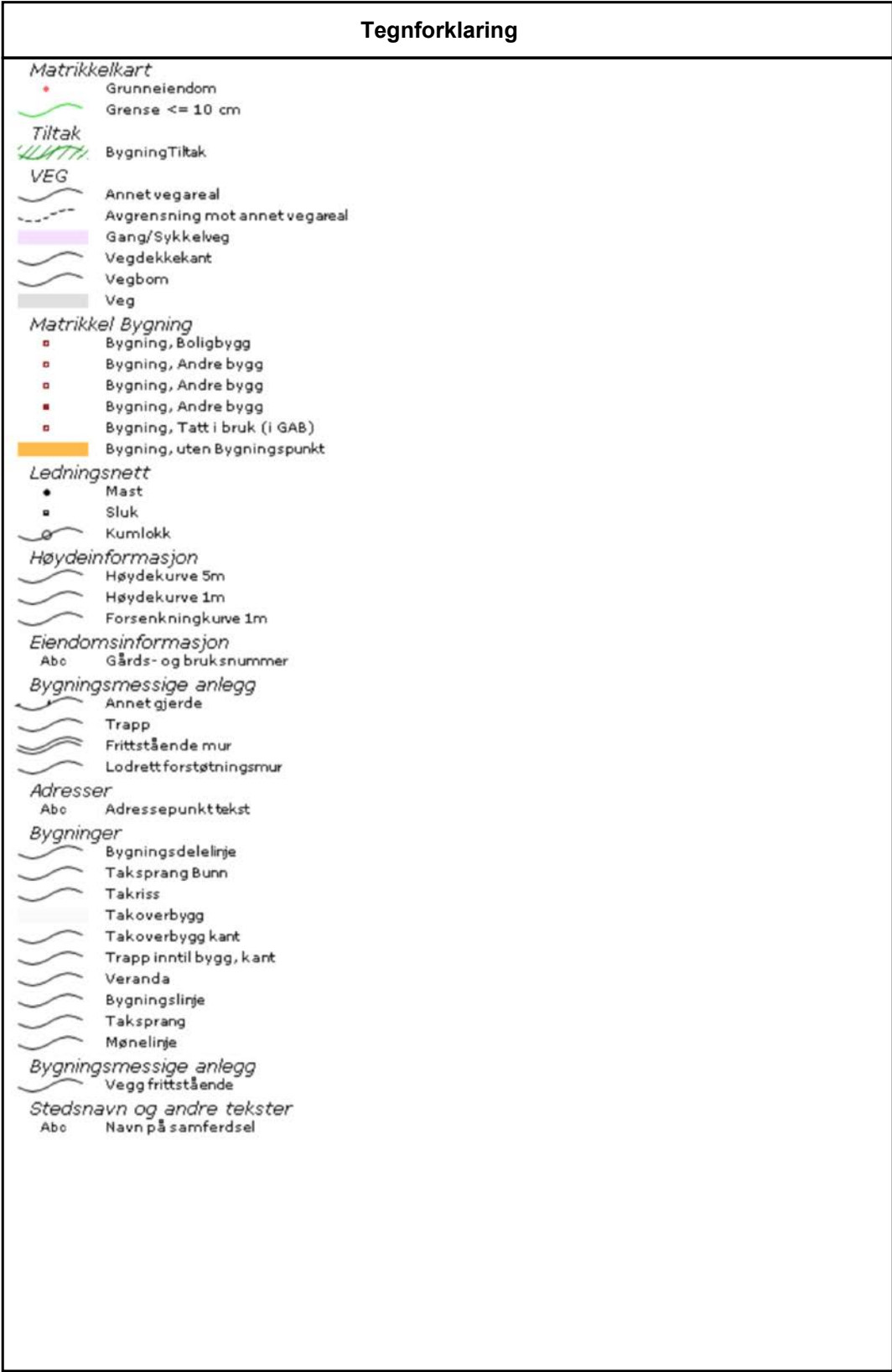
Sted og dato: Sandnes, 13.mars 1985

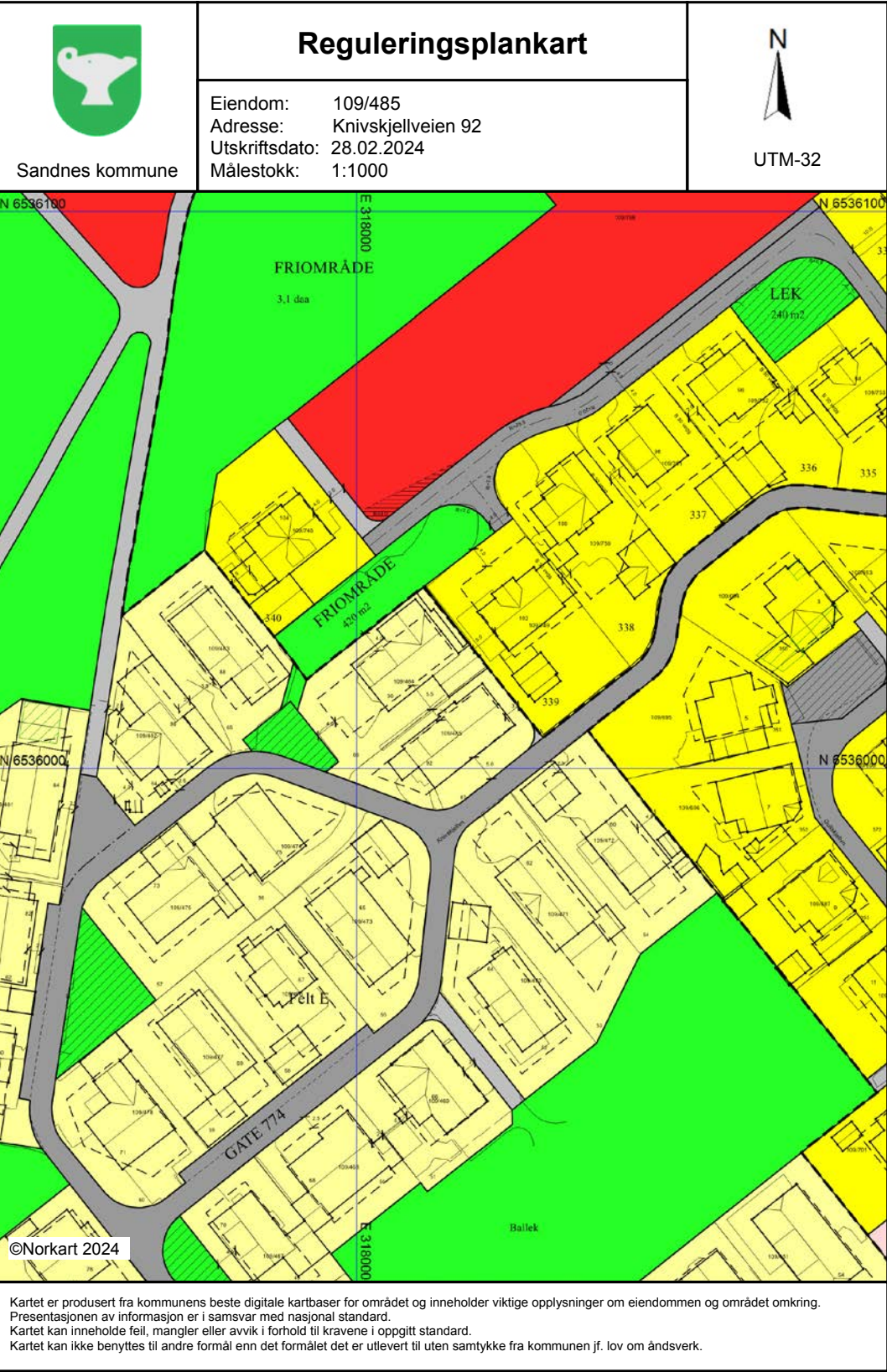
Stempel: Johannes Haaland  
Bygningstet

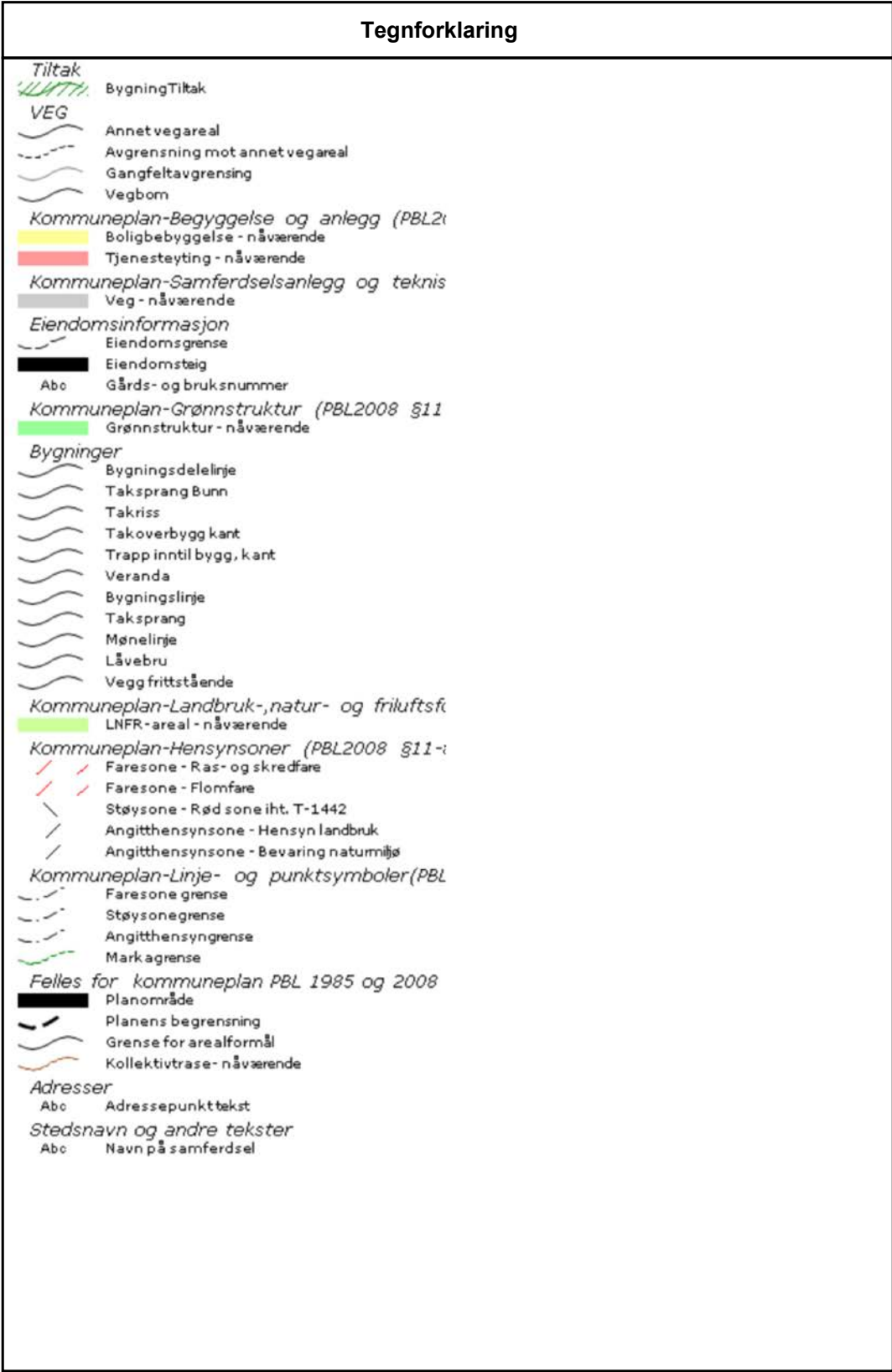
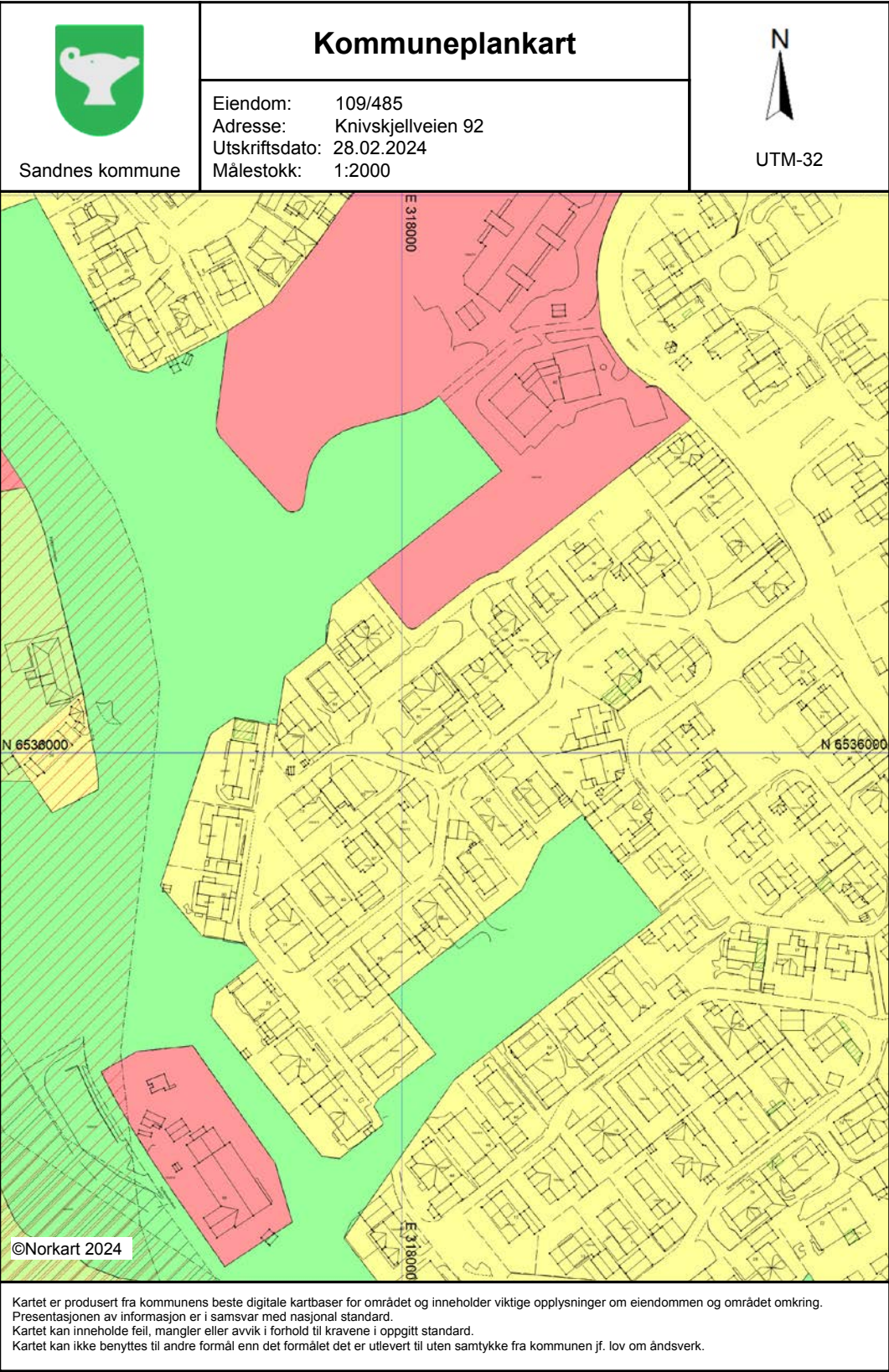
Underskrift: Olav Hølland  
avd.ing.

Sendes til:

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet









## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:  | Kr 7 200  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | Kr 15 100 |

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Knivskjellveien 92  
4310 HOMMERSÅK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sandnes  
**Saksbehandler:** Trond Kristoffersen

**Oppdragsnummer:** 1405240042

**Telefon:** 450 07 761  
**E-post:** trond.kristoffersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 25.03.2024

**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