



aktiv.

Vidjeveien 39, 4310 HOMMERSÅK

**Flott familiebolig med sentral
beliggenhet - Grenser mot friareal!**



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761

E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 390 000,-
Omkostn.: Kr 111 100,-
Total ink omk.: Kr 4 501 100,-
Selger: Glenn Riska

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 165/201 kvm
Tomtstr.: 418.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 109, bnr. 377
Oppdragsnr.: 1412250067

Flott familiebolig med sentral beliggenhet - Grenser mot friareal!

Vi har gleden av å presentere en kjekk enebolig på Hommersåk. Boligen fremstår som innholdsrik og har en særdeles flott beliggenhet i grense til friområde.

Boligen har en plassering som gjør hverdagslogistikken enkel og overkommelig. Her er det kort vei til dagligvare, skole, barnehager og Riska idrettsanlegg med svømmehall og fotballbane. Dette gir igjen mer tid på ettermiddag og kveld, noe som kommer godt med.

På Hommersåk er det aldri lang vei å gå enten du skal på handletur, oppleve naturen eller nyte en soldag langs brygga. Området byr på et rikt friluftstilbud med maritime muligheter og skog- og fjellområder. Samtidig har man enkel tilgang til de fasiliteter og servicetilbud man har bruk for i hverdagen.

Velkommen til en hyggelig visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	93
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 165 m²

BRA - e: 36 m²

BRA totalt: 201 m²

TBA: 72 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 79 m² Entre, gang, 2 soverom, Hobbyrom/stue, kontor/bod, vaskerom/
bi-inngang og bad

BRA-e: 12 m² Utvendig bod.

BRA-e: 24 m² Garasje.

1. etasje

BRA-i: 86 m² Stue/spisestue/kjøkken, wc og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

72 m² Balkonger og Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht 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. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong nord/øst - 16 m² -TBA

Balkong/dekke over garasje - 34 m² - TBA

Terrasse m/overbygg sør/vest - 22 m² - TBA

Utvendig bod - 12 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Merknad:

-Lekkasje, råteskade i takkonstruksjon ved inngang.

-Begrenset tilkomst på befaringsdagen, deler av bakre del avviker fra måleregul. Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

418.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt.

Beliggenhet

Vidjeveien 39 ligger fint til på Hommersåk. Boligen som grenser mot friareal ligger like ved Riska Stadion. For de minste er det kort vei til lekeplasser.

Boligen har en plassering som gjør hverdagslogistikken enkel og overkommelig. Her er det kort vei til dagligvare, skole, barnehager og Riska idrettsanlegg med svømmehall og fotballbane. Dette gir igjen mer tid på ettermiddag og kveld, noe som kommer godt med.

På Hommersåk er det aldri lang vei å gå enten du skal på handletur, oppleve naturen eller nyte en soldag langs brygga. Området byr på et rikt friluftstilbud med maritime muligheter og skog- og fjellområder. Samtidig har man enkel tilgang til de fasiliteter og servicetilbud man har bruk for i hverdagen. Her er det ingen mangler, blant annet med Hommersåk brygge hvor det er et yrende båtliv, sosiale arrangement, pizzarestaurant, bakeri og gode dagligvarebutikk.

Stavanger sentrum ligger kun en svipptur unna med hurtigbåten, for dagpendlere er dette et ypperlig alternativ. Ellers når du Sandnes på ca. 20 min. i bil og enkelt via hyppige bussavganger.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

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 i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.
Tre bjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Standard

Vi har gleden av å presentere en praktisk og flott enebolig på Hommersåk. Boligen fremstår som innholdsrik og har en unik beliggenhet mot friareal. Boligen er godt tilrettelagt for en familie.

Vi ønsker deg velkommen til Vidjeveien 39!

Oppholdsrom:

Boligen har en romslig stue med utgang til balkong og terrasse/hage. I stuen er det flere møbleringsmuligheter og god plass til sofagrupper og spisebord. Mange store vindusflater med mye naturlig lys gir en god opplevelse i rommet. Rommet er i lyse og tiltalende farger. Det er varmepumpe for den gode og jevne temperaturen året rundt og en flott vedovn for de kaldeste dagene.

I underetasjen er det et hobbyrom/stue m/gulvvarme som kan brukes til så mangt. Det gjøres likevel oppmerksom på at dette rommet ikke er søkt om og godkjent som rom for varig opphold.

Kjøkken:

Det er et romslig kjøkken som har rikelig med skap- og benkeplass. Det er integrert komfyr, mikro og stort kjøleskap. Det er godt med lysinnslipp på kjøkkenet. Det er også en barløsning for en kjapp frokost før skole eller jobb. Et praktisk og godt hverdagskjøkken som bør kunne tilfredsstille de fleste.

Våtrom:

Pent baderom innredet med dobbel vask i skuffeseksjon, vegghengt toalett, dusj og badekar. Gulvvarme sørger for en god start på dagen. Gjestetoalett i hovedetasjen. Vaskerom av enkelt utførelse i underetasje m/utgang.

Soverom:

Boligen har 3 soverom av god størrelse med god plass til skap og ulike hylleløsninger. Det ene av disse er ikke søkt om og godkjent som rom for varig opphold.

Diverse:

Det er en garasje, samt en innvendig og en utvendig bod. Hagestue.

Kan dette være noe for deg? Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering Oppsummering:

Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom.

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Grunnmursplast 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.

Opplysning i egenerklæring: "Hagen er våt vinter/høst. Regn trekker sent gjennom grunnen noen partier i hagen."

Anbefalte tiltak:

Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Opprette fall fra grunnmur. Avdekke grunnmursplast, og 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.

Rom under terreng Oppsummering:

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Opprette mekanisk ventiler og tilluftspalter ved dører.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering:

Balkong/Terrasse

Merknader: Noe tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord/rekkverk generelt. Retningsavvik i terrasse og rekkverk tilknyttet balkong over garasje.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Sprekk i betongdekke mot husvegg, det er ikke montert tekking.

Tekking med tilstrekkelig fall anbefales. Sig/retningsavvik i platting av belegningsstein ved entre. Trapp/rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Sig i port til balkong, manglende skrå avstivning.

Anbefalte tiltak:

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.
Overflatebehandling må påregnes.

Yttervegger Oppsummering:

Utvendig kledning med tilsynelatende varierende alder. Merknader: -Stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. -Stedvis svertesopp i overflater, påregnelig med rengjøring. -Musetetting er stedvis mangelfull, registrert tegn til museaktivitet på loft. -Korrodering i ventilhetter. 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.

Anbefalte tiltak:

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Renner og nedløp Oppsummering:

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

Anbefalte tiltak:

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Takkonstruksjon Oppsummering:

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Taktekking Oppsummering:

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Ift. registrerte utettheter på loft, og nådd alder på taktekking vil det måtte påregnes oppgraderinger på kortere sikt. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Anbefalte tiltak:

If. registrerte utettheter på loft, og nådd alder på taktekking vil det måtte påregnes oppgraderinger på kortere sikt.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og heltre benkeplate. Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad: -Slitt overflate av benkeplate. -Begynnende svelling i bunnplate under vask, ingen registrert fukt ved overflatemåling. Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering. -Enkelte fronter behøver justering. -Soppdannelser i silikonfuge i overgang benkeplate/vegg ved vaskekum.

Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom,

dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:
Utbedre påpekte merkander.

Toalettrom Oppsummering:

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille. Rommet mangler tilluft ved dør. Svelling i hylle til servant, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

Anbefalte tiltak:

Opprette mekanisk ventilering, samt tiluftspalte dør.

Trapp Oppsummering:

Vindeltrapp skiftet i senere tid, noe slitt overflater. Bredde er utidsmessig og tilfredsstillende ikke dagens krav til bredde. Rekkverk 1. etasje målt til 89 cm, dagens krav er 90cm.

Avløpsrør Oppsummering:

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Ingen spesielle merknader registrert på befsaringsdagen.

Ledningsnett. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

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 med varierende alder, stedvis iringer/korrdoering på synlig opplegg, ingen registrerte lekkasjer. Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk Oppsummering:

Elektriske anlegget med varierende alder. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for

utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). 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 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.

Anbefalte tiltak:

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

Ventilasjon Oppsummering:

Naturlig ventilering, med mekanisk avtrekk fra bad/kjøkken. Boligen er generelt noe lite utluftet, dette øker faren for kondensering i vinduskarmen og på utsatte steder. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Anbefalte tiltak:

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte ved dører.

Våtrom: Underetasje - Bad Oppsummering av overflater:

Flislagte overflater.

Merknader: Soppdannelser i fuger i dusj. -"Bom" i større deler av fliser på gulv. -Ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet. -Gjennomslag av kvist i panelt himling. -Riss i flis ved toalett-kasse. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater:

Rengjøre soppdannelser i fuger i dusjnisen. Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det registreres ikke membran i sluk i dusj eller ved dørterskel. Sluk under badekar er ikke besiktet. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på eventuell tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Nærmere kontroll av membraner. Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Dusjdør behøver justering. Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard tilknyttet sisternen.

Oppsummering av ventilasjon:

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test. Registrert kondens merker i himling over dusjnisen.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Opprette bedre ventilering på våtrom/omliggende dusjnisen.

Oppsummering av fukt:

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Variable fuktverdier ved hulltaking fra tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak fukt:

Anbefaler nærmere kontroll av membran/tetthet i dusj.

Øvrig: Skorstein over tak Oppsummering:

Riss/spekk i pusset pipe over tak, registrert vannmerker og saltutslag på og omliggende pipeløp på loft.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler at pipe behandles, eller at det monteres heldekkende beslag over tak.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer og dører Oppsummering:

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, stedvis nedbrytning og tørkesprekker, hovedsakelig i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag. Merknader: -Kondensering/krakelering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes for liten utskifting av inneluften.

-Registrert fukt/nedbrytning/råte ytterdør til vaskerom/bi-inngang. Tg:3. -Terrassedør og balkongdør henger og har behov for mindre justeringer.

-Enkelte vinduer er strie å betjene og behøver smøring og justering. -Registrert punkterte glass i vindu på kjøkken. Råte i glasslist. Tg:3. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Iht. alder må påregnes utskiftninger på kortere 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 aluminiums dører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak:

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Overflatebehandlinger og generell justering/smøring av hengsler og beslag anbefales. Utskifting av ytterdør og vindu med skade må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering:

Loftsluke er ikke isolert, dette øker varmetapet og kondensering vil kunne oppstå, da spesielt ved en eventuell bruksendring. Klemte lufteskuffer ved takfot hindre ventilering av loft, og kondensering vil kunne oppstå. Registrert lekkasje ved takfot over kjøkken vest, samt vannmerker flere steder i undertak/sutak på loft. Tegn til museaktivitet på loft. Manglende netting i gavlventiler, tegn til fugleaktivitet på loft.

Anbefalte tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres, lekkasjepunkt utbedres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Utstyr på tak Oppsummering:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering:

Toppdekker og overflater med varierende alder og stand. 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. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinriss i betongen. Enkel nivellering. Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 55 mm avvik på total planhet i stue i underetasje. Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 22 mm avvik på lokal planhet (2m) ved wc/kjøkken i 1. etasje. Merknader: -Stedvis spenninger/knirk/nedbøy, noe brukslitasje, falming i overflate. Undergulv virker å ikke være

tilstrekkelig festet/limt. -Stedvis "bom", manglende dekning/heft av fliselim under enkelte gulvfliser i stue underetasje. -Innvendige overflater i 1. etasje og entre 1. etasje sparklet/flikket og oppmalt i april 2025. -Soverom 1. etasje oppgradert i overflater i 2020. -Renning fra feieluke, høyere fuktinnhold i omliggende toppdekke.

Anbefalte tiltak:

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Utbedre undergulv fremtidig skifte av toppdekker. Utbedre "bom" i flis med bi-imp eller lignende.

Varmesentral Oppsummering:

Varmepumpe er opplyst defekt. Ukjent om det finnes oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak:

Fjerne varmpumpe. Nærmere kontroll ift. oljetank.

Våtrom: Underetasje -Vaskerom/bi-inngang. Oppsummering:

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Malt gulv i betong og panelte lettvegger/yttervegger. Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, stoppekran og bereder. Naturlig avtrekk.

Ca 65 mm fall fra topp sokkel ved dør til topp slukrist. Fall på gulv er mindre enn referansenivået. -Hulltaking ikke foretatt mot rommets rommet våtsone, variable fuktverdier i svill. Merknader: -Saltutslag og avskalling i gulv. -Kondensering, ujevn sparkling i himling. Naturlig ventileringsstilstand stiller ikke dagens krav til våtrom. Dør mangler tilluftspalter. Våtrom fungerer med påpekte mangler, anbefaler bedre ventileringsstilstand på kortere sikt.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Parkering

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.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stuen. Ellers vanlig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 390 000

Kommunale avgifter

Kr 20 508

Kommunale avgifter år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 019 309

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 077 236

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 109, bruksnummer 377 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:

1108/109/377:

18.01.1980 - Dokumentnr: 401 - Best. om vann/kloakkledn.

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

10.04.2025 - Dokumentnr: 407739 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

29.08.1978 - Dokumentnr: 5195 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1102 Gnr:109 Bnr:229

01.01.2020 - Dokumentnr: 687807 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:109 Bnr:377

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse, datert 10.09.1979.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ene soverommet i underetasjen, samt kjellerstuen er angitt som hobby/sport på godkjente tegninger og bruksendringen er ikke søkt om/godkjent. 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

10.09.1979.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Opplysninger om avløpsledninger er separert mangler i kommunens arkiv. Krav om bekreftelse på at avløpsledninger er separert må påregnes.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf. reguleringsplan for felt E og F, Hagabakka med PlanId 77119. Vedtatt dato: 14.02.1978.

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

4 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

109 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

111 100 (Omkostninger totalt)

127 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

129 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 501 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 517 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 519 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 111 100

Betalingsbetingelser

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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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 salgsoppgjøret. 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

Ansvarlig megler

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

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling Sandnes, Rådhusgata 3
4306 SANDNES
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

06.05.2025



Boligen ligger i et rolig og etablert område.



En kjekk enebolig som grenser mot friareal.



Her vil du lett trives.



Boligen ligger i en rolig gate med ingen gjennomgangstrafikk.

Vedovnen er både en god oppvarmingskilde
og et stemningsfullt innslag i rommet.





Det er flere møbleringsmuligheter med god plass til både sofagrunder og spisebord.



I stuen er det flere store vindusflater med mye naturlig lys.



Balkong med utgang fra stuen.



Lyst og lekkert...



Praktisk barløsning for en kjøp frokost før skole og jobb.



Stuen ligger i en delvis åpen løsning til kjøkkenet.



Kjøkkenet har integrert komfyr, mikro og stort kjøleskap.



Et romslig kjøkken med mye kap- og benkeplass.



Gjestetoalett.



Her er det gulvarme for den beste start på dagen.



Tiltalende bad innredet med vegghengt wc, badekar, dusj og dobbel vask i skuffeseksjon.



Soverom i hovedetasjen.



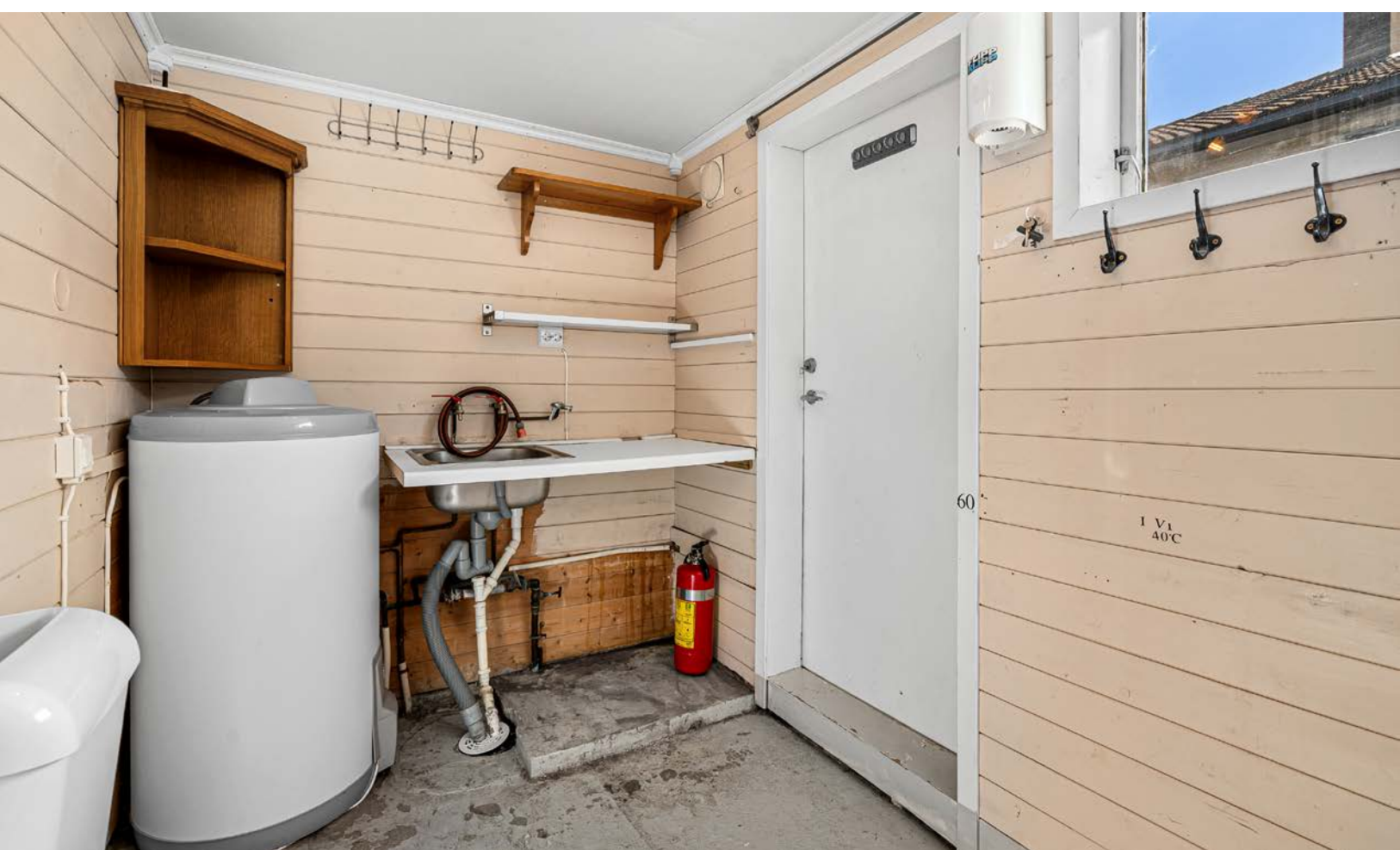
Romslig hovedsoverom med god plass til garderobeskap og ulike hylleløsninger.



Hobbyrom m/gulvvarme.

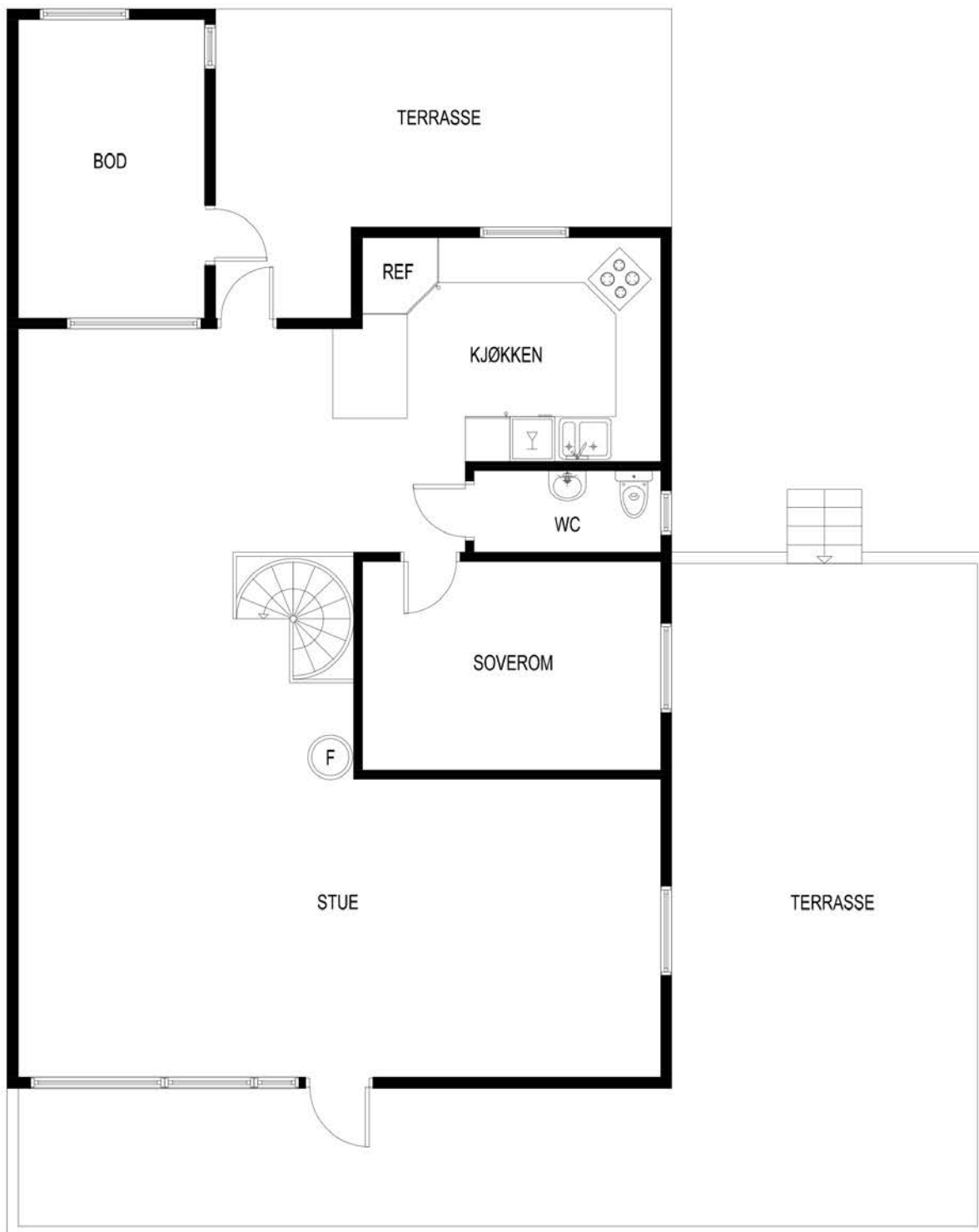


Soverom (ikke godkjent).



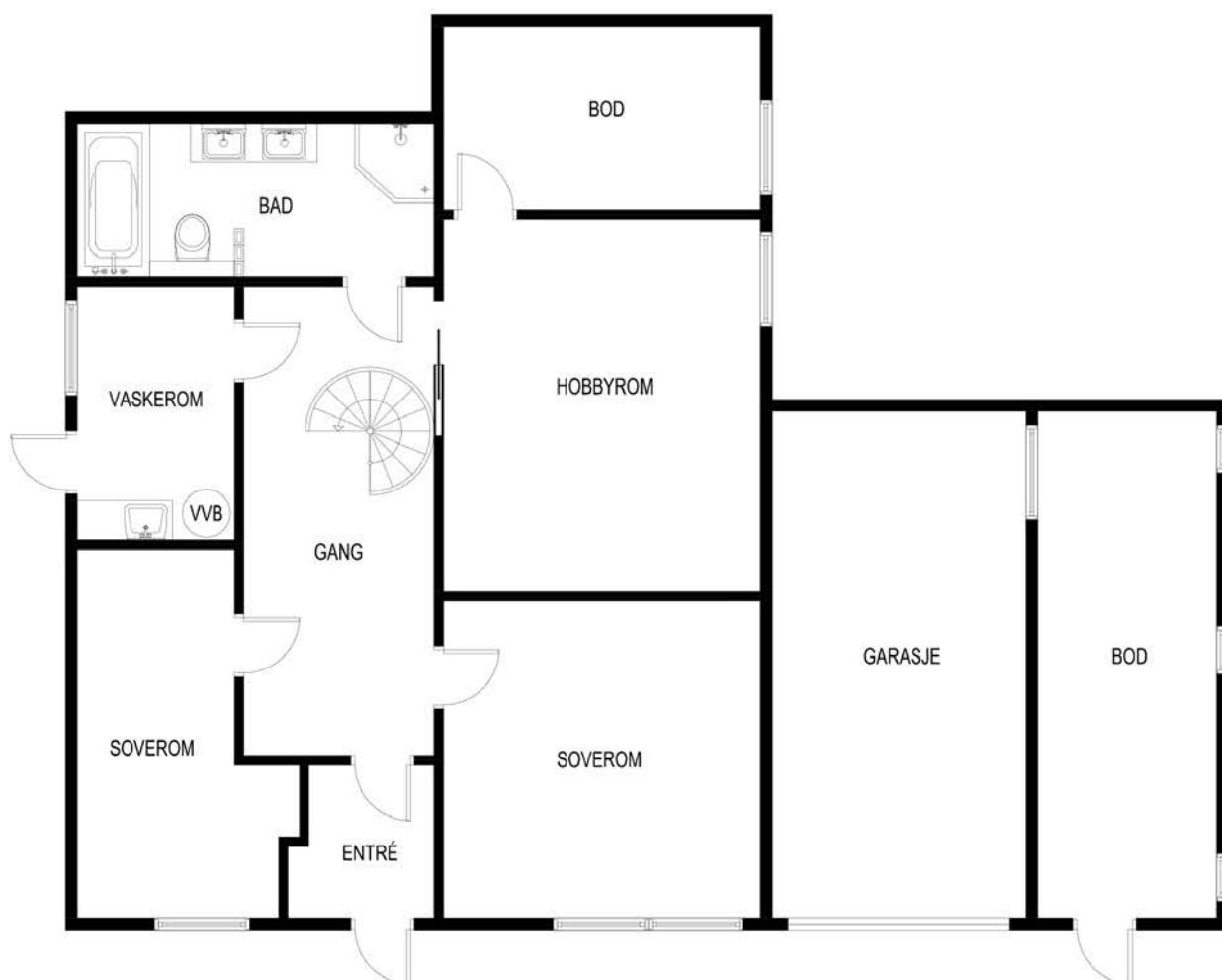


Stort inngangsparti m/gulvvarme.



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

aktiv.



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

aktiv.



Vedlegg

Vidjeveien 39 4310 HOMMERSÅK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1979

BRA: 201 m²

BRA-i: 165 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

20

TG-3

6

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30795>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, stedvis nedbrytning og tørkesprekker, hovedsakelig i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.

Merknader:

- Kondensering/krakelering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes for liten utskifting av inneluften.
- Registrert fukt/nedbrytning/råte ytterdør til vaskerom/bi-inngang. Tg:3.
- Terrassedør og balkongdør henger og har behov for mindre justeringer.
- Enkelte vinduer er strie å betjene og behøver smøring og justering.
- Registrert punkterte glass i vindu på kjøkken. Råte i glasslist. Tg:3.

Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Iht. alder må påregnes utskiftninger på kortere 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 aluminiums dører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger og generell justering/smøring av hengsler og beslag anbefales.

Utskifting av ytterdør og vindu med skade må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftsluke er ikke isolert, dette øker varmetapet og kondensering vil kunne oppstå, da spesielt ved en eventuell bruksendring.

Klemte lufteskuffer ved takfot hindre ventilering av loft, og kondensering vil kunne oppstå.

Registrert lekkasje ved takfot over kjøkken vest, samt vannmerker flere steder i undertak/sutak på loft.

Tegn til museaktivitet på loft.

Manglende netting i gavlventiler, tegn til fugleaktivitet på loft.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres, lekkasjepunkt utbedres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.

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.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 55 mm avvik på total planhet i stue i underetasje.

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 22 mm avvik på lokal planhet (2m) ved wc/kjøkken i 1. etasje.

Merknader:

-Stedvis spenninger/knirk/nedbøy, noe brukslitasje, falming i overflate. Undergulv virker å ikke være tilstrekkelig festet/limt.

-Stedvis "bom", manglende dekning/heft av fliselim under enkelte gulvfliser i stue underetasje.

-Innvendige overflater i 1. etasje og entre 1. etasje sparklet/flikket og oppmalt i april 2025.

-Soverom 1. etasje oppgradert i overflater i 2020.

-Renning fra feieluke, høyere fuktinnhold i omliggende toppdekke.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedre undergulv fremtidig skifte av toppdekker.

Utbedre "bom" i flis med bi-imp eller lignende.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe er opplyst defekt.

Ukjent om det finnes oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak

Fjerne varmpumpe.

Nærmere kontroll ift. oljetank.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Underetasje - Vaskerom/bi-inngang

Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Malt gulv i betong og panelte lettvegger/yttervegger.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, stoppekran og bereder.

Naturlig avtrekk.

Ca 65 mm fall fra topp sokkel ved dør til topp slukrist. Fall på gulv er mindre enn referansenivået.

-Hulltaking ikke foretatt mot rommets rommet våtsone, variable fuktverdier i svill.

Merknader:

-Saltutslag og avskalling i gulv.

-Kondensering, ujevn sparkling i himling.

Naturlig ventilering tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Dør mangler tilluftspalter.

Våtrom fungerer med påpekte mangler, anbefaler bedre ventilering på kortere sikt.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom.

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

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.

Opplysning i egenerklæring:

"Hagen er våt vinter/høst. Regn trekker sent gjennom grunnen noen partier i hagen."

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Opprette fall fra grunnmur.

Avdekke grunnmursplast, og 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.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

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

Opprette mekanisk ventilering og tilluftspalter ved dører

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong/Terrasse

Merknader:

Noe tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord/rekkverk generelt.

Retningsavvik i terrasse og rekkverk tilknyttet balkong over garasje.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Sprekk i betongdekke mot husvegg, det er ikke montert tekking.

Tekking med tilstrekkelig fall anbefales.

Sig/retningsavvik i platting av belegningsstein ved entre.

Trapp/rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Sig i port til balkong, manglende skrå avstivning.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Overflatebehandling må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning med tilsynelatende varierende alder.

Merknader:

- Stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Stedvis svertesopp i overflater, påregnelig med rengjøring.
- Musetetting er stedvis mangelfull, registrert tegn til museaktivitet på loft.
- Korrodering i ventilletter.

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.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

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

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

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

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Taktekking

Oppsummering

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

Ift. registrerte utettheter på loft, og nådd alder på taktekking vil det måtte påregnes oppgraderinger på kortere sikt.

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

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

Anbefalte tiltak

Ift. registrerte utettheter på loft, og nådd alder på taktekking vil det måtte påregnes oppgraderinger på kortere sikt.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og heltre benkeplate.
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Slitt overflate av benkeplate.
 - Begynnende svelling i bunnplate under vask, ingen registrert fukt ved overflatemåling.
- Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering.
- Enkelte fronter behøver justering.
 - Soppdannelser i sillikonfuge i overgang benkeplate/vegg ved vaskekum.

Generell info:

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedre påpekte merkander.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.
Rommet mangler tilluft ved dør.
Svelling i hylle til servant, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering, samt tiluftspalte dør.

Trapp

Oppsummering

Vindeltrapp skiftet i senere tid, noe slitt overflater.
Bredde er utidsmessig og tilfredsstillende ikke dagens krav til bredde.
Rekkverk 1. etasje målt til 89 cm, dagens krav er 90cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Ingen spesielle merknader registrert på befsaringsdagen.

Ledningsnett

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

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 med varierende alder, stedvis iringer/korrdoering på synlig opplegg, ingen registrerte lekkasjer. Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

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.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering, med mekanisk avtrekk fra bad/kjøkken.

Boligen er generelt noe lite utluftet, dette øker faren for kondensering i vinduskarmen og på utsatte steder.

Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskifting av inneluften.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte ved dører.

Våtrom: Underetasje - Bad

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater

Merknader:

Soppdannelser i fuger i dusj.

- "Bom" i større deler av fliser på gulv.

- Ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

- Gjennomslag av kvist i panelt himling.

- Riss i flis ved toalettasse.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Rengjøre soppdannelser i fuger i dusjnisen.

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres ikke membran i sluk i dusj eller ved dørterskel.

Sluk under badekar er ikke besiktet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på eventuell tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av membraner.

Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Dusjdør behøver justering.

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard tilknyttet sisternen.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

Registrert kondens merker i himling over dusjnisen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Opprette bedre ventilering på våtrom/omliggende dusjnisen.

Oppsummering av fukt

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj.

Variable fuktverdier ved hulltaking fra tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak fukt

Anbefaler nærmere kontroll av membran/tetthet i dusj.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Riss/sprekk i pusset pipe over tak, registrert vannmerker og saltutslag på og omliggende pipeløp på loft.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at pipe behandles, eller at det monteres heldekkende beslag over tak.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen i underetasjen.

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

Vinduer på kontor og stue i underetasje tilfredsstiller ikke krav til rømning.
Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.
Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Målt høyde 1,50m

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Dagslysforhold ikke vurdert.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m. - Målt høyde på ca 2,16-2,19m i underetasje.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.
Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Eier opplyser at brannslukningsapparat og røykvarslere er nyere en 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.4.2025

Rapportdato
5.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Glenn Riska**

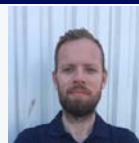
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**
Firma: **Duo Takst AS**
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**

Telefon: **902 97 450**
Epost: **KV@DUOTAKST.NO**



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 lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet enkelte bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant. Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

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: **Vidjeveien 39, 4310 Hommersåk**

Kommunenr: **1108**

Gårdsnr: **109**

Bruksnr: **377**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1979 - Opplyst av eier.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.
Tre bjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er teknet med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen med varierende alder og stand, stedvis oppgradert i regi av forrige eier, ca 2011.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og brukslitasje.
Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. Konferer med med selger for nærmere informasjon.

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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig m/garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	86	86	0	0	72
U. etasje	91	79	12	0	0
Garasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	201	165	36	0	72

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	86	86	0	Stue/spisestue/kjøkken, wc og soverom. - BRA-i (internt bruksareal)	
U. etasje	79	79	0	Entre, gang, 2 soverom, stue, kontor, vaskerom/bi-inngang og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
Garasje	24	0	24		Garasje - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	189	165	24		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht 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. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong nord/øst - 16 m² - TBA

Balkong/dekke over garasje - 34 m² - TBA

Terrasse m/overbygg sør/vest - 22 m² - TBA

Utvendig bod - 12 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Merknad:

-Lekkasje, råteskade i takkonstruksjon ved inngang.

-Begrenset tilkomst på befaringsdagen, deler av bakre del avviker fra måleregul.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

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

Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Grunnmursplast 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.

Opplysning i egenerklæring:

"Hagen er våt vinter/høst. Regn trekker sent gjennom grunnen noen partier i hagen."

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Opprette fall fra grunnmur.

Avdekke grunnmursplast, og 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.

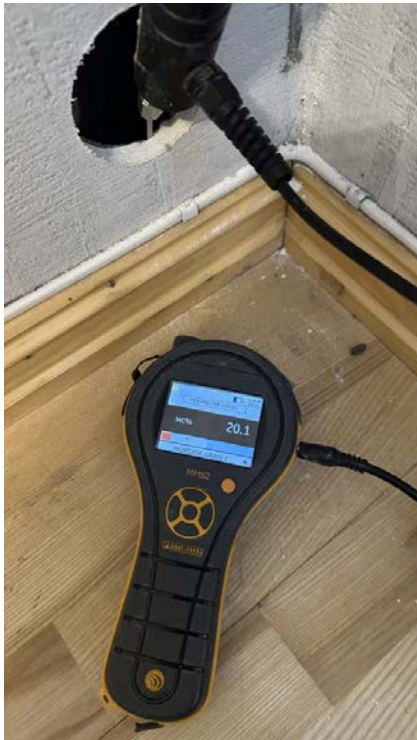
6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Opplysning i egenerklæring: "Hagen er våt vinter/høst. Regn trekker sent gjennom grunnen noen partier i hagen."	

Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Det registreres mindre riss i grunnmur/puss og noe avskalling i maling. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	
TG-1	

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Opprette mekanisk ventilering og tilluftspalter ved dører	
TG-2	

6.4 Balkong, terrasse, platting



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 byggtteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei



Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkong/Terrasse

Merknader:

Noe tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord/rekkverk generelt.

Retningsavvik i terrasse og rekkverk tilknyttet balkong over garasje.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Spekk i betongdekke mot husvegg, det er ikke montert tekking.

Tekking med tilstrekkelig fall anbefales.

Sig/retningsavvik i platting av belegningsstein ved entre.

Trapp/rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Sig i port til balkong, manglende skrå avstivning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Overflatebehandling må påregnes.

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer på soverom 1. etasje synes skiftet i 2008.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslette karmen, 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



Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, stedvis nedbrytning og tørkesprekker, hovedsakelig i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.

Merknader:

- Kondensering/krakelering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes for liten utskifting av inneluften.
- Registrert fukt/nedbrytning/råte ytterdør til vaskerom/bi-inngang. Tg:3.
- Terrassedør og balkongdør henger og har behov for mindre justeringer.
- Enkelte vinduer er strie å betjene og behøver smøring og justering.
- Registrert punkterte glass i vindu på kjøkken. Råte i glasslist. Tg:3.

Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Iht. alder må påregnes utskiftninger på kortere 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 aluminiums dører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger og generell justering/smøring av hengsler og beslag anbefales.

Utskifting av ytterdør og vindu med skade må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Kledning malt i 2022.

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?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja



Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning med tilsynelatende varierende alder.

Merknader:

- Stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Stedvis svertesopp i overflater, påregnelig med rengjøring.
- Musetetting er stedvis mangelfull, registrert tegn til museaktivitet på loft.
- Korrodering i ventilhetter.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Kaldtloft

Eier opplyser at det oppstod en mindre lekkasje tak i stue 1. etasje vest i 2020.

Skadeårsak er opplyst å skyldes en ett mindre hull i undertak. Undertak utbedret lokalt og takstein skiftet.

For nærmere informasjon konferer med eier.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-3

Loftsluke er ikke isolert, dette øker varmetapet og kondensering vil kunne oppstå, da spesielt ved en eventuell bruksendring.

Klemte lufteskuffer ved takfot hindre ventilering av loft, og kondensering vil kunne oppstå.

Registrert lekkasje ved takfot over kjøkken vest, samt vannmerker flere steder i undertak/sutak på loft.

Tegn til museaktivitet på loft.

Manglende netting i gavlventiler, tegn til fugleaktivitet på loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres, lekkasjepunkt utbedres.
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Utbedringskostnader

10 000 - 50 000





6.8 Renner og nedløp

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

6.9 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?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.
For videre omtale se "Løft" (konstruksjonsoppbygging)

6.10 Takteking

Type teking

Betongstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?

Ja

Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av takteking**TG-2**

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

Ift. registrerte utettheter på loft, og nådd alder på takteking vil det måtte påregnes oppgraderinger på kortere sikt.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ift. registrerte utettheter på loft, og nådd alder på takteking vil det måtte påregnes oppgraderinger på kortere sikt.

6.11 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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-3	
Toppdekker og overflater med varierende alder og stand. 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. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen. Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 55 mm avvik på total planhet i stue i underetasje. Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 22 mm avvik på lokal planhet (2m) ved wc/kjøkken i 1. etasje. Merknader: -Stedvis spenninger/knirk/nedbøy, noe brukslitasje, falming i overflate. Undergulv virker å ikke være tilstrekkelig festet/limt. -Stedvis "bom", manglende dekning/heft av fliselim under enkelte gulvfliser i stue underetasje. -Innvendige overflater i 1. etasje og entre 1. etasje sparklet/flikket og oppmalt i april 2025. -Soverom 1. etasje oppgradert i overflater i 2020. -Renning fra feieluke, høyere fuktinnhold i omliggende toppdekke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Utbedre undergulv fremtidig skifte av toppdekker. Utbedre "bom" i flis med bi-imp eller lignende.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og heltre benkeplate. Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater. Merknad: -Slitt overflate av benkeplate. -Begynnende svelling i bunnplate under vask, ingen registrert fukt ved overflatemåling. Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering. -Enkelte fronter behøver justering. -Soppdannelser i sillikonfuge i overgang benkeplate/vegg ved vaskekum. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Utbedre påpekte merkander.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test. -Løs deksel omliggende styringsenhet.	

6.14 Lovlighet

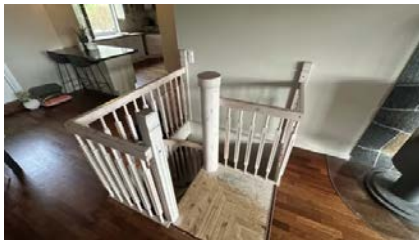
Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen i underetasjen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer på kontor og stue i underetasje tilfredsstiller ikke krav til rømning. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Målt høyde 1,50m Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Dagslysforhold ikke vurdert. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. - Målt høyde på ca 2,16-2,19m i underetasje. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.	

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Eier opplyser at brannslukningsapparat og røykvarslere er nyere en 10 år.	

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille. Rommet mangler tilluft ved dør. Svelling i hylle til servant, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette mekanisk ventilering, samt tiluftspalte dør.	

6.16 Trapp



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

Oppsummering av trapp**TG-2**

Vindeltrapp skiftet i senere tid, noe slitt overflater.
Bredde er utidsmessig og tilfredsstillende ikke dagens krav til bredde.
Rekkverk 1. etasje målt til 89 cm, dagens krav er 90cm.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

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**

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Ingen spesielle merknader registrert på befsaringsdagen.

Ledningsnett

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

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.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.18 Vannledninger

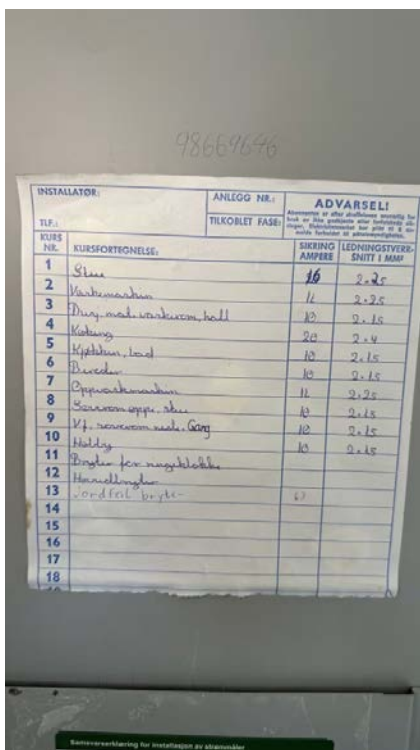


Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
TG-2	
Vannrør med varierende alder, stedvis iringer/korrdoering på synlig opplegg, ingen registrerte lekkasjer. Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	
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. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.19 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig 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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei



Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektriske anlegget med varierende alder. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).	
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 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.	



6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-3
Varmepumpe er opplyst defekt.	
Ukjent om det finnes oljetank på eiendommen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fjerne varmepumpe. Nærmere kontroll ift. oljetank.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.21 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent.

Størrelse

190L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder fra skiftet i senere tid, ingen registrerte merknader.

Utstyr sanitær installasjoner

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

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

6.22 Ventilasjon

Type ventiler

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Naturlig ventilering, med mekanisk avtrekk fra bad/kjøkken.

Boligen er generelt noe lite utluftet, dette øker faren for kondensering i vinduskarmen og på utsatte steder. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte ved dører.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
 Utstyr: Badekar, dusjnisje, servant i innredning, og veg hengt toalett.
 Mekanisk avtrekk.
 Varmekabler i gulv.
 Ca 90 mm fall fra gulv ved badekar til topp terskel. Oppbrett membran er ikke synlig.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Våtrom oppgradert i senere tid, årstall ikke opplyst.

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? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Ja

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Flislagte overflater

Merknader:

- Soppdannelser i fuger i dusj.
- "Bom" i større deler av fliser på gulv.
- Ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.
- Gjennomslag av kvist i panelt himling.
- Riss i flis ved toalettasse.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Rengjøre soppdannelser i fuger i dusjnisjen.

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei



Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres ikke membran i sluk i dusj eller ved dørterskel. Sluk under badekar er ikke besiktet. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på eventuell tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Nærmere kontroll av membraner. Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Badekar, dusjnise, servant i innredning, og veg hengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Dusjdør behøver justering. Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard tilknyttet sisternen.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test. Registrert kondens merker i himling over dusjnisen.	TG-2

Anbefalte tiltak ventilasjon

Opprette bedre ventilering på våtrom/omliggende dusjnisen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-2

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj.

Variable fuktverdier ved hulltaking fra tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak fukt

Anbefaler nærmere kontroll av membran/tetthet i dusj.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.24 Våtrom: Underetasje - Vaskerom/bi-inngang



Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Malt gulv i betong og panelte lettvegger/yttervegger.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, stoppekran og bereder.

Naturlig avtrekk.

Ca 65 mm fall fra topp sokkel ved dør til topp slukrist. Fall på gulv er mindre enn referansenivået.

-Hulltaking ikke foretatt mot rommets rommet våtsone, variable fuktverdier i svill.

Merknader:

-Saltutslag og avskalling i gulv.

-Kondensering, ujevn sparkling i himling.

Naturlig ventilering tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Dør mangler tilluftspalter.

Våtrom fungerer med påpekte mangler, anbefaler bedre ventilering på kortere sikt.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



6.25 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Merknader innvendig:

- Sprekk i ildfast plate og glass tilknyttet ildsted i stue 1. etasje.
- Renning fra feieluke, høyere fuktinnhold i omliggende toppdekke.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Riss/sprekk i pusset pipe over tak, registrert vannmerker og saltutslag på og omliggende pipeløp på loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at pipe behandles, eller at det monteres heldekkende beslag over tak.



6.26 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilert utførelse.

Merknader:

- Stedvis noe slitasje i overflater og låskasser.
- Enkelte dører henger og tar i karm/terskel, behov for justering.
- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindre ventilering, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

6.27 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med grunnmur/yttervegg og dekke i stedstøpt betong.
Takrenner/hedløp i plast.
Aluminiums port m/port åpner.

Merknader:

- Riss/sprekk i plate foran port.
- Overheng har sprekker.
- Korrodering, begynnende avskalling i port.
- Saltutslag/fukt på yttervegg/dekke, synlig armering bakre del av garasje.
- Noe begrenset tilkomst i garasje på befaringsdagen.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.
Vedlikehold og levetid som bolig forevrig.

6.28 Øvrig: Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.
Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

6.29 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250067	

Selger 1 navn
Glenn Riska

Gateadresse	
Vidjeveien 39	

Poststed	Postnr
HOMMERSÅK	4310

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1412250067

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GR

1

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

Svar

Nei

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Beskrivelse

- Har byttet 2 takpanner som det var hull i. Og et sår i sutaksplaten. - utvendig bod ved garasje har vannlekkasje i taket. - noen ganger kommer det dråper med regn langs vegg i garasjen. Fra der betongterrassen treffer husveggen. Veldig lite og bare avogtil. - i kjellerstuen kan du se en liten flekk i taket. Det var fra en liten vannlekkasje under oppvaskmaskinen for 5 år siden. ble ingen skade, tørket fort opp.

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

Beskrivelse

Glasset i peisen må byttes.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Overheng betongterrasse ut fra garasje har sprekker.

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, tømmerarbeid 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

Nei

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

- 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

Beskrivelse

Hagen er våt vinter/høst. Regn trekker sent gjennom grunnen noen partier i hagen.

Document reference: 1412250067

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

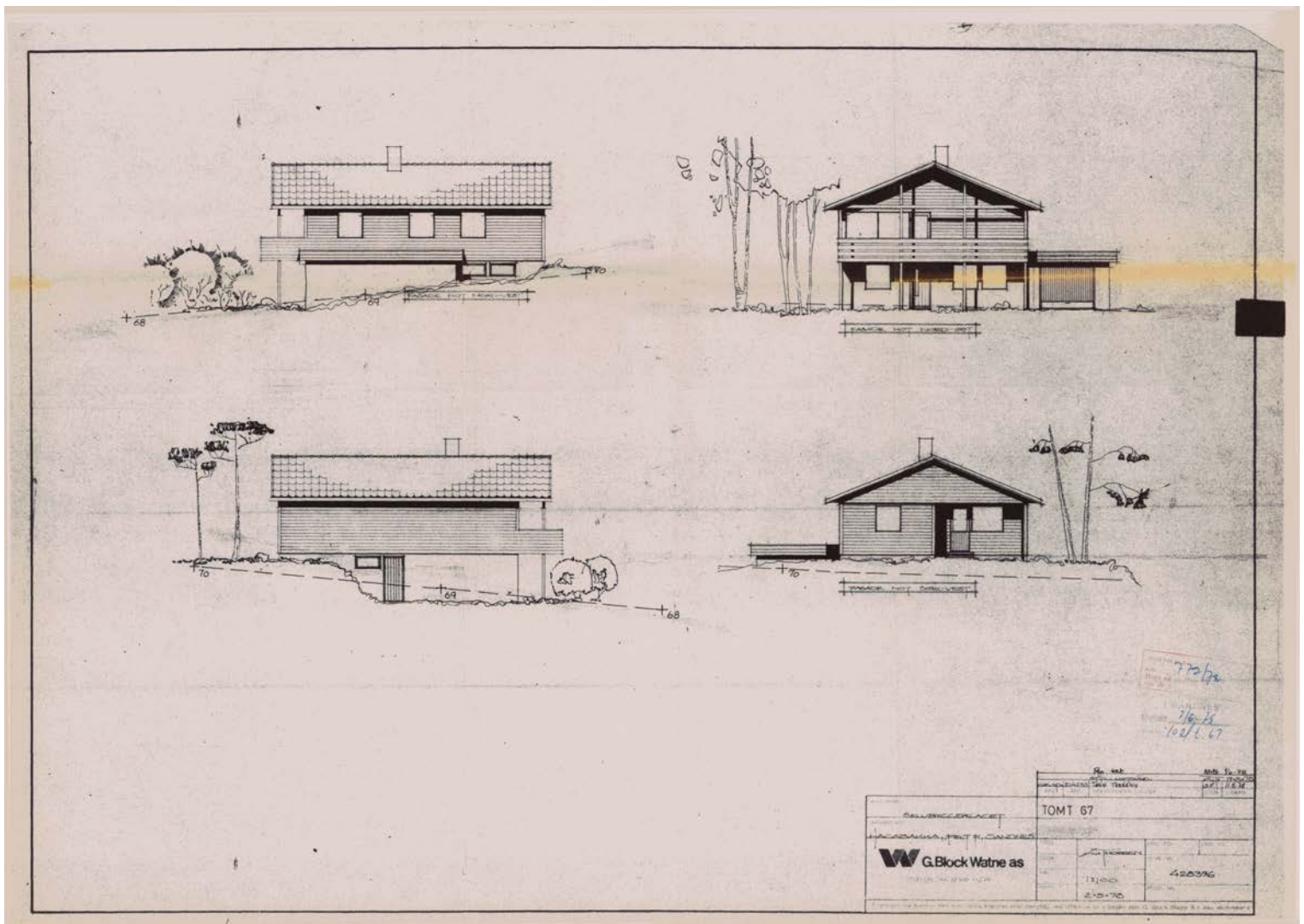
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

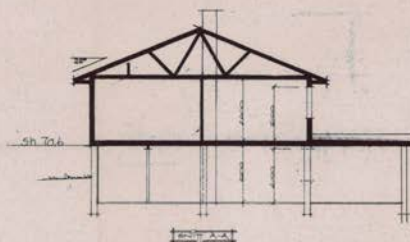
Document reference: 1412250067

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Glenn Riska	e48bdbd9e8e44ac57614641 436502bd12e09609f	09.04.2025 17:50:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1412250067

- 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>





1. TOTAL ALL 12 CARRIAGES		
	10x60M = 0.60M	= 90.72M
* 2nd WORK		
1. 1st 10M	1x35M x 2x0.1M	= 7.00M
2. 2nd 10M	1x20M x 2x0.1M	= 4.00M
3. 3rd 10M	1x20M x 2x0.1M	= 4.00M
TOTAL 12 CARRIAGES		= 105.72M

772/78

WATSON
102/1.67

	Don't know!	Memo No. 78
	DICK KELLER, INT. QATAR	LO 30-376
DATE OF INFO.	REPORTED BY (NAME AND ADDRESS)	CLASS.
NO. 1	NORTH HAVEN, CALIF.	UB 8472
TOMT X 67		
IN	OUT	FILE NO.
DATE	TIME	
FILED	INDEXED	428395
MAR 25 - 1978		

 G. Block Watson as SUTEN IN 2000, NED	1. Name 2. Address 3. City 4. State 5. Zip 6. Phone 7. Fax 8. E-mail 9. Website 10. Other	11. Date 12. Time 13. Location 14. Other	15. Other
---	--	---	-----------



Reguleringsplan for felt E og F, Hagabakka

Reguleringsbestemmelser

PlanID 77119

Saksnummer

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne grense skal arealanvendelsen være som angitt på planen.

§ 2

De enkelte bolighus med garasje / carport skal plasseres innenfor de byggegrenser som vist for den enkelte tomt.

For garasje / carport kan dog bygningsrådet tillate at den overskrider byggegrensen mot vel inntil 2 m fra veikant når den plasseres parallelt med veien. når garasje / carport legges vinkelrett på veien, skal avstanden være 5 m.

Husene føres opp med det etasjetall som er påført planen. Hvor det er forutsatt underetasje, skal den være frittliggende på nedsiden.

Høyden fra 1. etasjes gulv til underkant sutak i mønet skal maks. være 5 m.

Tomtene merket 1 + u (1 etasje med underetasje), skal maks. utbygges med 120 m² brutto grunnflate.

Tomtene merket 1 (1 etasje), kan maks. utbygges med 130 m² brutto grunnflate.

I tillegg kan garasje / carport utbygges med maks. 40 m².

Bebyggelsens hovedretning skal være som vist på illustrasjonsplanen.

Hvor avstanden mellom husene blir mindre enn 8 m, skal alle innvendige vegger og himlinger kles med tennvernende kledning, eventuelt vegg mot nabo utføres som brannvegg.

I tillegg må det på de tomter hvor dette er vist på reguleringsplan oppføres som brannvegg.

Vinduer og døråpninger tillates ikke å komme nærmere eiendomsgrensen enn 2,5 m. Vinduer nærmere eiendomsgrense enn 4 m skal være høytsittende (minst 1,70 m fra gulv).

Det skal være adgang til vanlig vedlikehold fra nabogrunn når dette på grunn av avstanden er nødvendig.

§ 3

De viste frisiktsoner ved kryss med offentlige veier skal ikke kunne beplantes eller disponeres slik at frisikten i en høyde over 0,5 m over veienes nivå blir hindret.

Private avkjørsler til offentlig vei, og kryss mellom gangveier og kjøreveier, skal være oversiktlige og mest mulig trafiksikre. Det skal være på hver side av utkjørselen være frisikttrekant på 10 x 3 m henholdsvis målt langs veikant av hovedvei og avkjørsel.

Tomtene 91-94 skal ha sin avkjørsel til gate 750.

§ 4

Felles lekeområde og gangveier skal være felles for alle boliger innenfor reguleringsplanens avgrensning.

§ 5

Eventuelt gjerde, skjerm eller levegg skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivning og bygningsvedtektene for Sandnes kommune.

§ 7

Etter reguleringsbestemmelsens ikraftreden, er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	109	Bruksnr	377	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	418.2 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 4
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	22.97 kvm
Hensynsonenavn	Henssynson
Kpangitthensyn	510 - Hensyn landbruk
Areal	416.25 kvm
Omravn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Areal	1.95 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	1400 - Idrettsanlegg

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	77119
Navn	Reguleringsendring for felt E og F, Hagabakka
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/14/1978 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_77119.pdf
Delarealer	
Areal	418.2 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

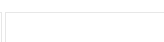
Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende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

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

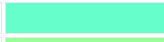
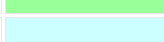
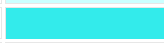
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

3. Grønnstruktur

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

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

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

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

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

Hensynssoner

Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	H570_2
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)



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

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

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

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



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER	Gatetun
Områder for boliger m/tilhørende anlegg	Torg
Frittliggende småhusbebyggelse	Rasteplass
Konsentrert småhusbebyggelse	Parkeringsplass
Blokkbebyggelse	Kollektivanlegg (for buss og drosje)
Garasjer i boligområder	Bussterminal
Områder for forretning	Bussholdeplass
Områder for kontor	Drosjeholdeplass
Områder for industri / lager	Jernbane
Områder for fritidsbebyggelse	Sporvei / forstadsbane
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)	Flyplass med administrasjonsbygninger
Offentlig barnehage	Flyplass / taxebane
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Havneområde (landdelen)
Offentlig kirke	Kai
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Småbåtanlegg (landdelen)
Offentlig administrative bygg	Trafikkområde i sjø og vassdrag
Område for særskilt angitt allmennnyttig formål	Skipsteid
Allmennytting barnehage	Havneområde i sjø
Allmennytting undervisning (skole, universitet mv.)	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Allmennytting institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Annet trafikkområde
Allmennytting kirke	
Allmennytting forsamlingslokale (grendehus mv.)	
Allmennytting administrasjon	
Områder for herberger og bevertningssteder	
Hotell med tilhørende anlegg	
Beverting	
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner	
Garasjeanlegg	
Bensinstasjoner	
Annet byggeområde	

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

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

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

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbette i industristrek

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

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

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

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



KOMBINERTE FORMÅL

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

Begrensninger grense

Reguleringsplan fargegrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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

Vann- og avløpskart



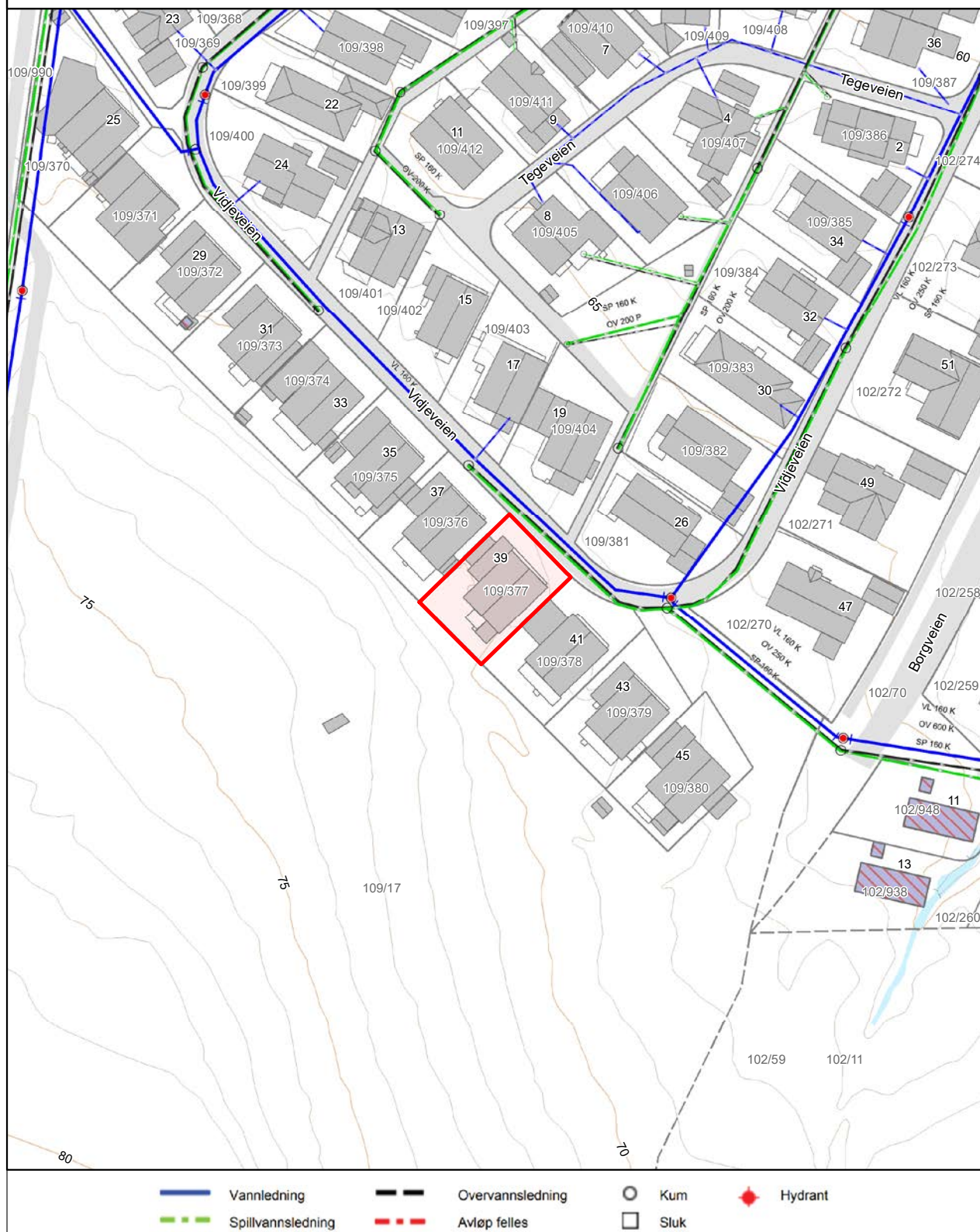
Adresse: Vidjeveien 39, 4310 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 109/377/0/0

Dato: 2025-04-09

Målestokk: 1:1,000

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



	Vannledning		Overvannsledning		Kum		Hydrant
	Spillvannsledning		Avløp felles		Sluk		

Sandnes kommune
Bygningssjefen
HW/bh.
ark.109/377,1

Herr Nils Hans Vagle,
Vidjeveien 39,
4320 Hommersåk.

B R U K S T I L L A T E L S E

Ansvarshavende:	Ø. Birkeland	Gnr.....109.....
Byggemelder:	G. Block Watne A/S	Bnr.....377.....
Bygningens art:	Enebolig	Matr.nr.....
Brutto-areal:	100 m2.	
Konstruksjon:	Tre	Sak nr..772/78.....
Oljetank:		

I henhold til besiktigelse den 10.9.1979 meddeles brukstillatelse for Deres bolig.

Følgende arbeider gjenstår:

- Kjeller: 1. Isolasjon av kjellervegger.
- Utvendig: 1. Planering m/fall fra huset.
2. Tak på garasje.
3. Stige til khuset.

Sandnes, den 10. september 1979.

Jr
Kaare Christiansen
bygningssjef
chd

HW
Harry Winnskjei
avd.ing.

Kopi: selvbyggerutvalget.



SANDNES KOMMUNE

DATO:

10.04.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 109.377.0.0
Adresse: Vidjeveien 39
Eierkontakt: Riska Glenn

Kommunale avgifter for år 2025: kr 20 507,40 *

Dette inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon

Restansen utgjør kr 1 709,00 for år 2025 pr. 10.04.2025

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

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

Sandnes kommune, dato: 10.04.2025



Skatteetaten

Dato
10.04.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 109 Bnr 377 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Vidjeveien 39, 4310 HOMMERSÅK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 019 309
Som sekundærbolig:	kr 4 077 236

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	109	Bnr:	377	Fnr:	Snr:
Adresse:	Vidjeveien 39, 4310 HOMMERSÅK				

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:

Ja ☐ Nei ☐

Opplysninger om avløp er separert mangler: ☒

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Mangler informasjon om det er felles private avløpsledninger med andre eiendommer: ☒

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer: ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Merknader

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

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

Nabolagsprofil

Vidjeveien 39 - Nabolaget Riska - vurdert av 139 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Borgveien Linje 21, N96	6 min 0.6 km
Skeiane stasjon Linje L5	18 min 15.1 km
Stavanger Sola	30 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	31 min 29.7 km

Skoler

Hommersåk skole (1-7 kl.) 174 elever, 14 klasser	17 min 1.5 km
Kyrkevollan skole (1-7 kl.) 315 elever, 22 klasser	18 min 1.6 km
Maudland skole (1-7 kl.) 226 elever, 14 klasser	5 min 2.4 km
Riska ungdomsskole (8-10 kl.) 327 elever, 13 klasser	17 min 1.4 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	18 min 12.9 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	18 min 14.5 km

«Fredelig og rolig nabolag, med variert alder.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

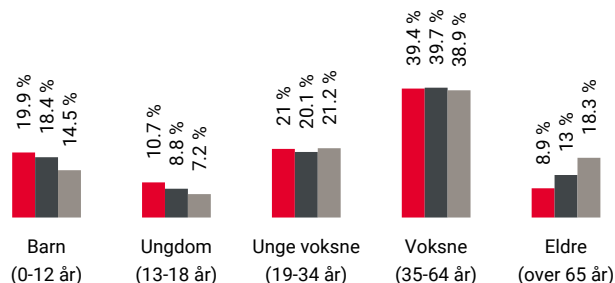
Veldig bra 76/100



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

Espira Eikenøtta naturbarnehage (1-5 år) 59 barn	12 min 1.1 km
Lekeland barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 1.1 km
Riska barnehage (1-5 år) 51 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Hommersåk	17 min
Coop Extra Riska PostNord	18 min 1.6 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

	Riska stadion Fotball	5 min 0.4 km
	Kamskjellveien sandvolleyballbane Sandvolleyball	15 min 1.3 km
	Sport 4 you	5 min
	Ganddal Terapi & Trening	16 min

Boligmasse



76% enebolig
4% rekkehus
1% blokk
19% annet

«Naturskjønn perle med kort veg til Sandnes, Stavanger, skog og mark og ikke minst sjøen!»

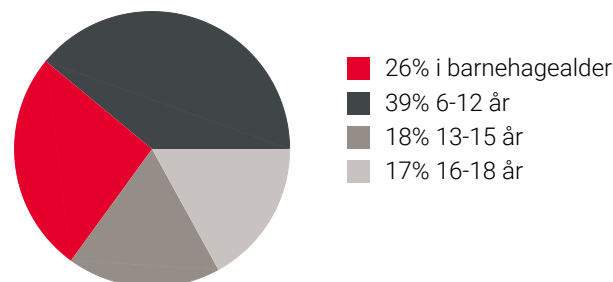
Sitat fra en lokalkjent



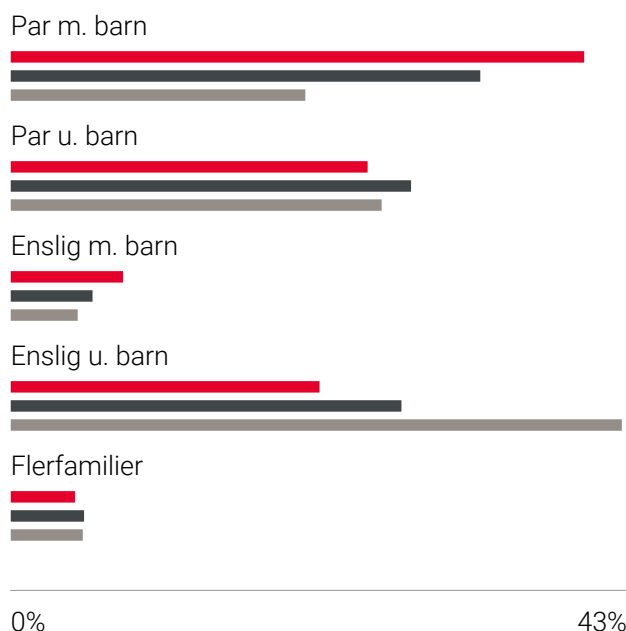
Varer/Tjenester

	Bryggen Senter Hommersåk	22 min
	Vitusapotek Hommersåk	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

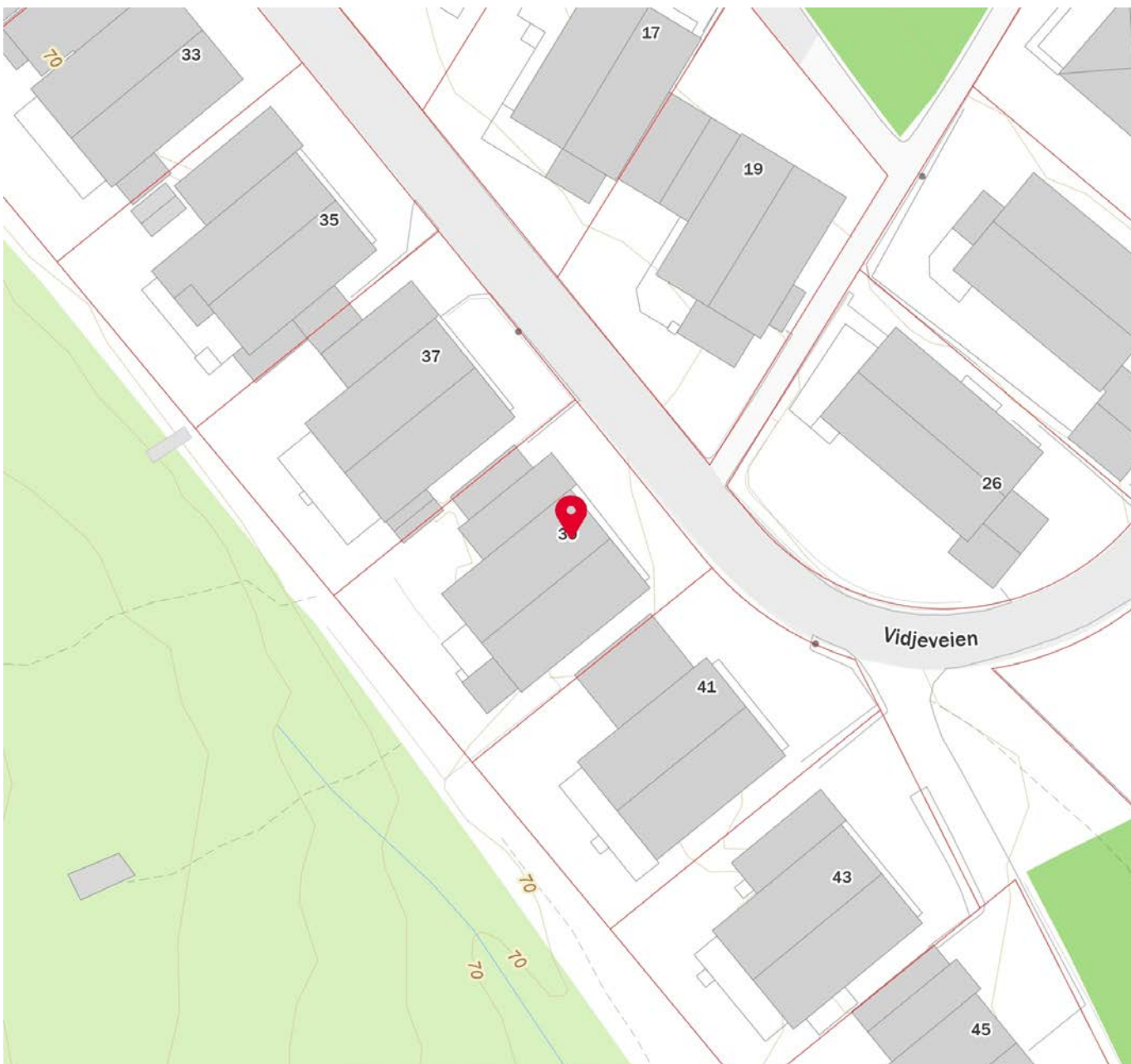
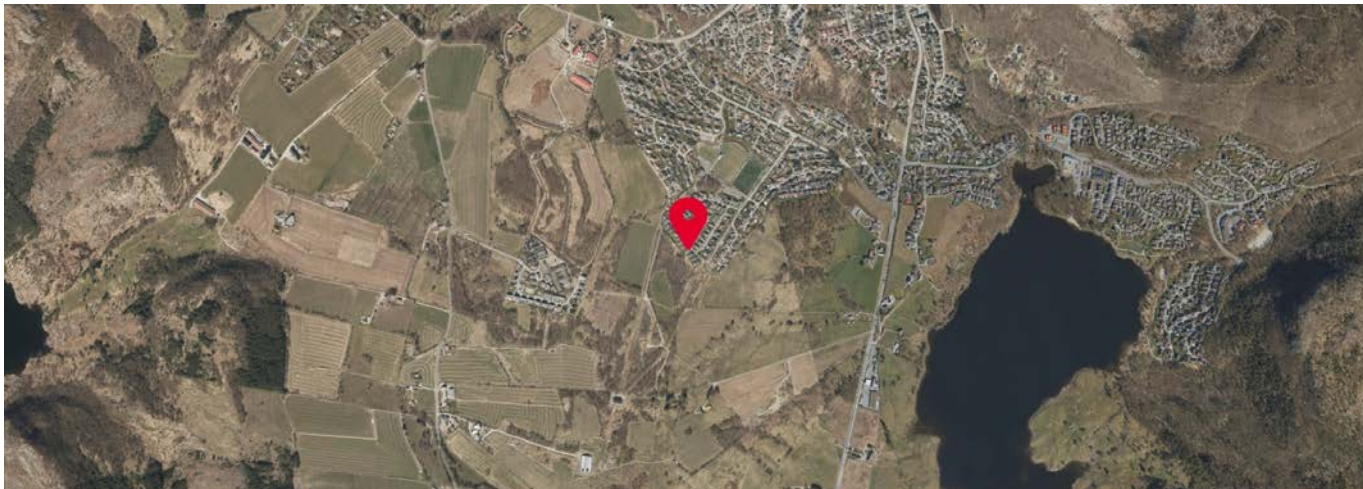


0% 43%

Riska
Hommersåk
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 eiendomsmegling § 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 oppdragsgiver. 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, eksempelvis 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, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 orientere 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 forbehold. 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 bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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 eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vidjeveien 39
4310 HOMMERSÅK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Trond Kristoffersen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre