



aktiv.

Knivskjellveien 74, 4310 HOMMERSÅK

**Innholdsrik familiebolig
beliggende i etterspurt område -
solrikt og usjenert - ende av
blindvei - grense 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 5 390 000,-
Omkostn.: Kr 136 100,-
Total ink omk.: Kr 5 526 100,-
Selger: Magne Skipevåg
Johanne Karin Skipevåg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 210/272 kvm
Tomtstr.: 602.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 109, bnr. 463
Oppdragsnr.: 1412250170

Innholdsrik familiebolig
beliggende i etterspurt
område - solrikt og
usjenert - ende av blindvei

Vi har gleden av å presentere en enebolig med ettertraktet og flott beliggenhet på Hommersåk. Boligen, som ble bygget i 1984, har en god planløsning med mange lyse og trivelig rom. Boligen har en fantastisk beliggenhet i ende av blindvei og med naturen som nærmeste nabo. Dette er den perfekte bolig for deg som ønsker å sette ditt eget preg. Et kjempebra utgangspunkt for en familie som ønsker å bygge en fremtid på denne kjekke plassen.

Boligen ligger fint plassert på Hommersåk. Her bor man i et veletablert nabolag samtidig som det er kort avstand til alle servicetilbud. For en småbarnsfamilie er dette en ypperlig plass å bosette seg med et godt barnehage- og skoletilbud, flere aktivitetsmuligheter og flotte turområder like i nærområdet.

Dette er en bolig som bør ses!

Velkommen!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen4
Tilstandsrapport41
Egenerklæring78
Nabolagsprofil..... 114
Forbrukerinformasjon 120
Budskjema 121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 210 m²
BRA - e: 62 m²
BRA totalt: 272 m²
TBA: 53 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 126 m² Entre/gang, kjøkken, stue, toalettrom, bad, vaskerom, 2 soverom, bod.
BRA-e: 62 m² Garasje, hagestue og bod.
2. etasje
BRA-i: 84 m² Gang, loftstue(ikke godkjent), 3 soverom (1 ikke godkjent), bad, vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
53 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasse er 53 m2 - TBA
Bod - 18 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Innglasset terrasse - 10 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)
Terrassen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.
Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

602.9 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og beplantet eiertomt i ende av blindvei og i grense mot friareal.

Beliggenhet

På Hommersåk er det aldri lang vei å gå enten du skal på handletur, oppleve naturen eller nyte en soldag langs brygga. Her er alle tjenestetilbud innen rekkevidde.

Det er badestrand og flotte turområder som starter like i nærheten av egen ytterdør. Hele familien kan her hygge seg med bading, fjellturer og maks utekos.

Her er det barnevennlig med skoler, barnehager og lekeplasser i gangavstand.

I Vågen finner du det aller meste av servicetilbud og fasiliteter. Vågen i Hommersåk har de siste årene blitt betydelig utviklet og er i dag et samlingspunkt for folk i området.

Med hurtigbåten når du dessuten sentrum av Stavanger i løpet av et kvarter. Bussforbindelsen til Sandnes er godt utbygd.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Konf. Sandnes Kommune.

Bygningssakkyndig

Simen Sabalis

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig som er oppført med grunnmuren i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende kledning. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Takrenner/nedløp i plast. Vindu og dører med 2-lags isolerglass.

Standard

Vi har gleden av å presentere en enebolig med ettertraktet og flott beliggenhet på Hommersåk. Boligen, som ble bygget i 1984, har en god planløsning med mange lyse og trivelig rom. Boligen har en fantastisk beliggenhet i ende av blindvei og med naturen som nærmeste nabo. Dette er den perfekte bolig for deg som ønsker å sette ditt eget preg. Et kjempebra utgangspunkt for en familie som ønsker å bygge en fremtid på denne kjekke plassen.

Vi ønsker deg velkommen til Knivskjellveien 74!

1.etg.:
Man kommer inn i et vindfang som tar deg videre til en romslig gang med god plass til yttertøy og sko. Gulvvarmen sørger for å tørke våte klær og sko.

Baderommet i denne etasjen er både innbydende og flott. Det er innredet med helstøpt vask med speilskap og dusjkabinett. Det er gulvvarme for den beste start på dagen.

Det er separat toalettrom.

Vaskerommet er noe av det viktigste man kan ha i

en familiebolig. Dette fungerer også som en biinngang. Gulvvarme.

Boligen har en romslig stue med plass til både spisebord og flere sittegrupper. Kombinasjon av mange store vindusflater og en god planløsning gir en god opplevelse i rommet. Fra stuen er det utgang til en usjenert og solrik terrasse som blir en naturlig forlengelse av stuen på de fineste sommerdagene. Det er både en varmepumpe for den gode og jevne temperaturen året rundt og en vedovn når man ønsker litt ekstra kos på de kaldeste vinterkveldene. I tillegg er det varme i gulvet. Et rom som naturlig er husets midtpunkt.

Kjøkkenet er også av den romslige sorten. Det er mye skap- og benkeplass og det er god plass til hele familien rundt spisebordet før skole og jobb. Et lyst og praktisk kjøkken som de fleste vil trives med. Gulvvarme.

Denne etasjen har 2 soverom, som begge har plass til garderobeskap og ulike hylleløsninger. Det ene har utgang til en luftebalkong.

Det siste vi finner i denne etasjen er en stor og praktisk bod. Her er det lett å lage sitt eget system.

2.etg.:
I denne etasjen er det 3 soverom som alle er av god størrelse. Det ene er ikke søkt om/godkjent til rom for varig opphold.

Loftstuen er heller ikke søkt om/godkjent til rom for varig opphold, men til tross for det så er dette et rom med mange muligheter. Dette er perfekt som tenårings hengeplass, som lekerom, en TV-stue, som "mancave" for han far eller hele familiens

hobbyrom.

Baderommet er innredet med toalett, vask og dusjkabinett.

Det siste rommet i denne etasjen er en bod. I denne boden er det en utslagsvask.

Utsiden:
Dette er en gjennomtenkt og gjennomført eiendom. Det er praktisk anlagt med store terrasseområder, hage, samt et steinlagt gårdsrom.

Det er også en garasje, noen boder, samt en flittig brukt hagestue

Når vi i tillegg kan tilby en beliggenhet i ende av blindvei som også grenser til friareal, ja da fremstår denne eiendommen nærmest som perfekt.

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 er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. TG:2 satt iht. alder. Drenering bør spyles/ vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Terrenget omkring boligen er flatt. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom
Anbefalte tiltak:
Med tanke på alder anbefales det kontroll og

vedlikeholds tiltak på drenering.

Renner og nedløp Oppsummering:
Renner og nedløp fra byggeår. Det er montert takrenner og nedløp av plast. Fremstår i funksjonell stand uten registrerte lekkasjer eller skader. Normal bruksslitasje.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. TG:2 er satt på grunn av overskredet forventet levetid. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Anbefalte tiltak:
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon Oppsummering:
Takkonstruksjonen er besiktiget fra bakkeplan. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen er mangelfull eller fraværende. Det er ikke observert synlige luftespalter i gesims på befaringstidspunktet.

Taktekking Oppsummering:
Taktekking av takstein fra byggeår. Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det er påvist skade på beslag i overgang tak-vegg, 2. etg. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Anbefalte tiltak:
Beslag bør utbedres for å hindre fremtidig skade/ lekkasje.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering:
Toppdekker og overflater i bolig med generelt normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker. Det er

registrert svellinger i gulvbelegg i 2. etg. Utskiftning er påregnelig. Ingen strakstiltak nødvendig.
Utskifting av gulvbelegget anbefales på sikt for å oppnå jevn overflate og bedre estetikk. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Ildsted/Skorstein Oppsummering:
Pipe er fra byggeår, med opprinnelig beslag rundt overgangen mot taktekking. På grunn av alder anbefales det å etablere heldekkende beslag rundt skorsteinen for å sikre bedre beskyttelse og redusere risiko for fremtidige lekkasjer. TG:2 er satt iht alder, restlevetid er usikker. Det ble ikke observert noen visuelle skader eller sprekker ved befaring, ingen umiddelbare behov for tiltak.
Generell info: Pipe/bly over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/ behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år). Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Toalettrom Oppsummering:
Toalettrommet har mekanisk avtrekk som er tilfredsstillende ved funksjonstest. Det er ikke registrert tilluft ved dør. Dette reduserer ventilasjonseffekten og kan gi dårlig luftkvalitet.
Anbefalte tiltak:
Det anbefales å etablere spalte under dør for tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Trapp Oppsummering:
Trappen mangler håndløper langs den ene veggen som er et krav iht dagens forskrift.
Anbefalte tiltak:
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør Oppsummering:
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Ledningsnett. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Anbefalte tiltak:
Ved en evt. renovering av boligen vil det være hensiktsmessig å oppgradere avløpsrør.

Vannledninger Oppsummering:
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det registreres iring og vandrøpp fra kobberrør ved varmtvannsbereder.
Ved testing av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Forholdet vurderes å være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak.
Ledningsnett. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Anbefalte tiltak:
Kobberrør bør utbedres for å hindre videre skader.

Varmtvannsbereder Oppsummering:
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling. 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.
Anbefalte tiltak:
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Det anbefales å etablere fast tilkobling for å lukke avviket.

Våtrom: 1. Etg bad Oppsummering av overflater: Overflater i normal stand iht. alder. Fall mot sluk er mindre enn dagens referansenivå. Dette kan gi stående vann på gulvet og økt risiko for fuktskader over tid. Utbedring bør vurderes ved rehabilitering. Det er observert fuktmerker i tak over dusjkabinett, ingen fukt er registrert ved fuktsøk på befaringsdag. Det registreres hulrom under gulvfliis (mangelfull heft mot underlag). Ingen umiddelbare behov for tiltak. Det er høy terskel og tilstrekkelig høydeforskjell til sluk, men det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om fuktsikringen. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Anbefalte tiltak overflater:
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå vannansamling på gulv med tanke på svakt fall. Dokumentasjon på utførelse av membranoppbrett ved dør bør fremlegges for å bekrefte riktig tetting og redusere risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom.

Våtrom: 1. Etg vaskerom Oppsummering av overflater:
Overflater i normal stand iht. alder. Gulvet i vaskerommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn referansenivå. Det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko. Det er registrert at det mangler understøtte ca. 20 cm rundt sluk, hvor gulvbelegget kan trykkes ned ca. 1 cm. Anbefaler nærmere kontroll. Det er ikke registrert fukt ved målinger på befaringsdag. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater:
Det anbefales nærmere kontroll, samt utbedring av gulv rundt sluk for å forebygge unødig slitasje og skade på gulvbelegget. Fall bør utbedres i sammenheng med fremtidig renovering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Det ble ikke registrert vesentlige skader eller lekkasjer ved befaringsdag. Membran er synlig ført under klemring. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år, avhengig av bruk og vedlikehold.

Oppsummering av ventilasjon:
Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen. Det er ikke registrert tilluft utover ventil i vindu/dør.
Anbefalte tiltak ventilasjon:
Nærmere kontroll på avtrekks ventil anbefales. Tilluft under dør bør etableres ved montering av flat

terskel for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning.

Våtrom: 2. Etg bad Oppsummering av overflater: Overflater i normal stand iht. alder. Gulvet har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er kun etablert sluk inne i dusj. Lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk på grunn av kant rundt dusjnisen er høyere enn terskel. Det er derfor risiko for at vann renner ut gjennom døråpning til omliggende rom. Det er ikke registrert tilfredsstillende fall i dusj ved funksjonstest. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Anbefalte tiltak overflater:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall til sluk for å sikre effektiv vannavrenning og hindre lekkasje til omliggende rom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Membran er synlig ført under klemring i sluk. Tilfredsstillende oppbrett på vegger. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år, avhengig av bruk og vedlikehold.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Utbedring av fall og membran bør sees i sammenheng med en fremtidig renovering av badet.

Oppsummering av ventilasjon:
Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke tilfredsstillende sug i kanalen. Ventilasjonsåpningen mangler deksel. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Tiltak bør vurderes for å sikre tilfredsstillende luftutskifting, samt hindre smuss å komme inn i ventilasjonskanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon:
Det anbefales å etablere tilluft, og utbedre avtrekk for å tilrettelegge for bedre luftutskifting, samt hindre evt. kondens og fuktskader.

Våtrom: 2. Etg vaskerom Oppsummering av overflater:
Overflater i normal stand iht. alder. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon er ivaretatt med tilfredsstillende membran oppbrett. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Anbefalte tiltak overflater:
Utbedring av fall bør sees i sammenheng med fremtidig renovering.

Forhold som har fått TG3:
Balkong, terrasse, platting Oppsummering:
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Forran utestue er det registrert manglende rekkverk ned mot hagen. TG:3
Rekkverkene ble målt til 63 cm og 90 cm, som er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.
Anbefalte tiltak:
Rekkverk må monteres iht. krav for å lukke avviket.

Vinduer og dører Oppsummering:
Vinduer og dører av varierende alder. Generell værslitasje i overflater, pakninger og beslag/ hengsler. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Registrert fuktskader i 2 vinduer i 2. etg. Ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling på befaringsdag. TG:3. Vedlikehold/utskifting av enkelte vinduer er påregnelig. Med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) vil det være risiko for at

vindusglass punkterer. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen. 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: Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/ smøring av beslag og hengsler anbefales. Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Utstyr på tak Oppsummering: Det registreres at taket mangler snøfangere. Etter dagens regelverk er det krav til snøfangere på tak med helning over 27 grader. Anbefalte tiltak: Snøfanger må etableres for å lukke avviket.

Våtrom: 1. Etg bad Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Tilgang til inspeksjon av sluk må etableres for å lukke avviket. Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Ingen umiddelbar kostnad.

Våtrom: 2. Etg vaskerom Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Slukrist var fast ved befaring slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Tilgang til sluk for inspeksjon må etableres for å lukke avviket. Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Ingen umiddelbar kostnad.

Oppsummering av ventilasjon: Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima. Anbefalte tiltak ventilasjon: Ventilering av rommet bør etableres.

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

TV/Internett/Bredbånd Altibox.

Parkering Garasje, samt biloppstillingsplass i eget gårdsrom.

Solforhold Meget bra solforhold på eiendommen.

Radonmåling Det ble foretatt radonmåling i 2012. Den viser en årsmiddelverdi på 60(stue) og 80(soverom) Bq/m3.

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

Energi
Oppvarming Gulvvarme i stue, kjøkken, vindfang, vaskerom og bad i 1.etg. Varmepumpe og vedovn i stue.

Energikarakter Ikke angitt

Energifarge Ikke angitt

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 390 000

Kommunale avgifter
Kr 6 377

Kommunale avgifter år
2025

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

Formuesverdi primær
Kr 1 147 643

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 590 571

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 463 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:

1108/109/463:
10.02.1984 - Dokumentnr: 1253 - Best. om vann/ kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

22.09.2025 - Dokumentnr: 1122222 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS
Org.nr: 987 031 204
Elektronisk innsendt

05.09.1983 - Dokumentnr: 7045 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:109 Bnr:222

01.01.2020 - Dokumentnr: 1022450 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:109 Bnr:463

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 07.11.1984.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.11.1984.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf. Reguleringsplan for Kyrkjevollen, Hommersåk med PlanID 79110. Vedtatt dato: 02.06.1981. Dato for siste endring: 16.10.2017.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger
134 750 (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))

136 100 (Omkostninger totalt)
152 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
154 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 526 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 542 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 544 800 (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 136 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato
08.10.2025



Inngangsparti med fliser på gulv, her er også trappen til 2 etasje.

Romslig gang med god plass til oppbevaring.





Lys og romslig stue med store vinduer og utgang til terrasse.

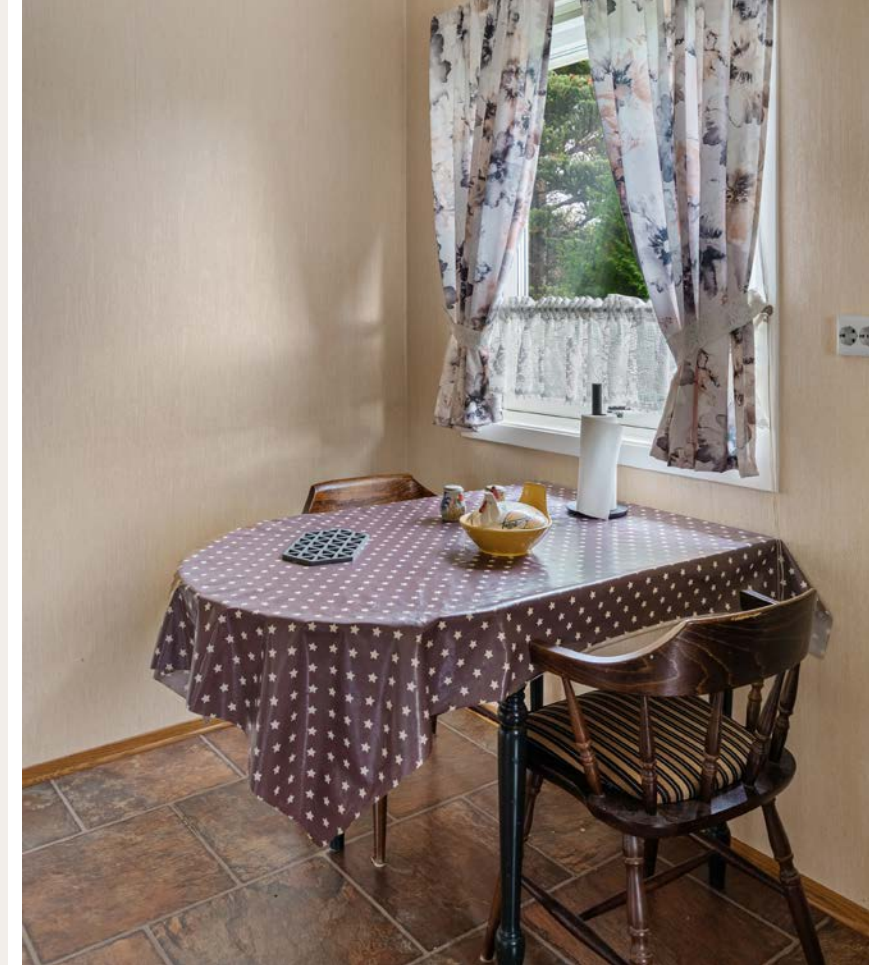
Vedovnen gir både varme og kos på kjølige kvelder.





Romslig kjøkken som har godt med skap og benkeplass.

Trivelig med egen spiseplass ved vinduet hvor kan familien nyte gode måltider.



Hovedsoverom med god plass til stor seng med tilhørende nattbord. Utgang til balkong.

Soverom 2 har også en god størrelse og har god plass til seng og ulike skap og hylleløsninger.





Flislagt bad i lune farger med stor baderomsinnredning.
Helstøpt vask med speilskap, gode skap for oppbevaring
gir et ryddig og funksjonelt bad.

Toalett, vaskerom og bod med stor garderobe og godt
med oppbevaringsplass.





Stor loftsstue med god takhøyde og lyse farger
(ikke godkjent).

Trivelig oppholdsrom med plass til både lek og TV-krok.

Et fleksibelt rom som passer både store og små.

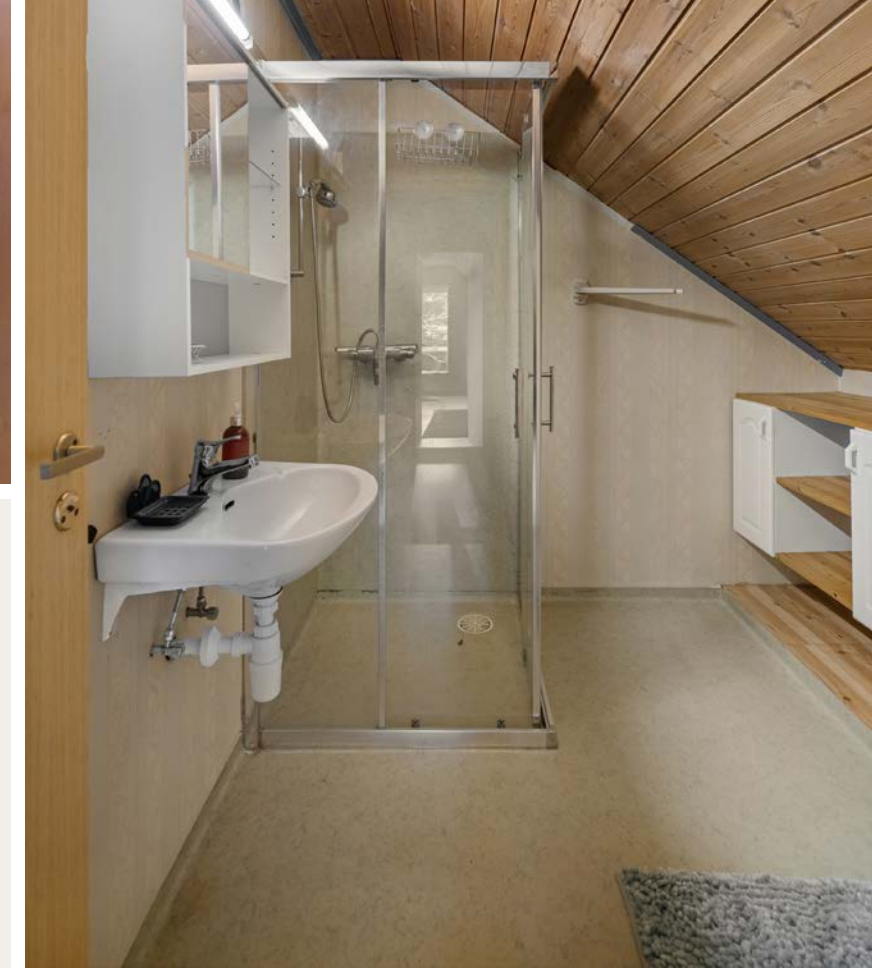




3 soverom i loftsetasjen (1 er ikke godkjent) som er romslige og passer som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor alt etter behov.



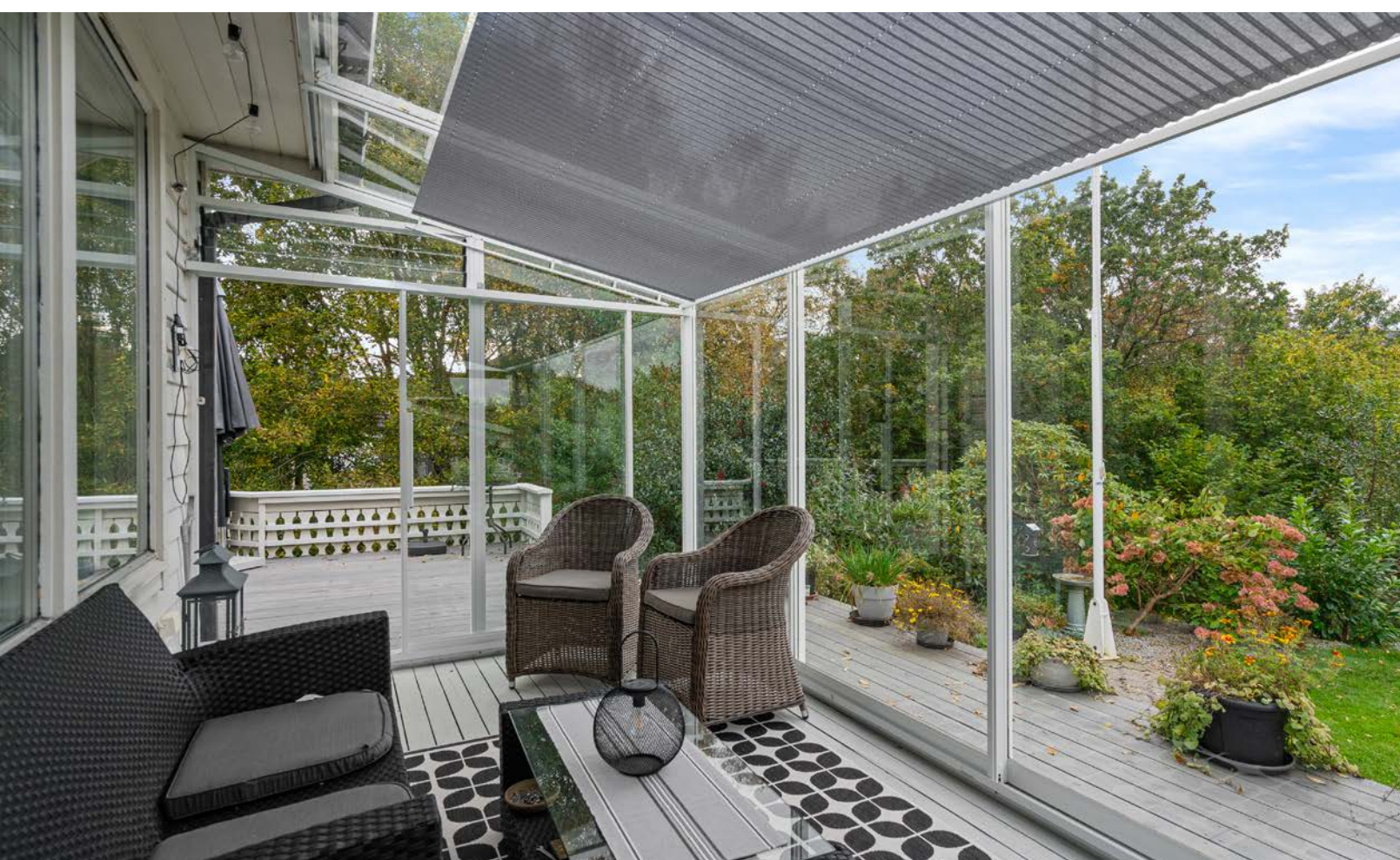
Bad og bod i 2. etasje - boden kan enkelt brukes som ekstra vaskerom.





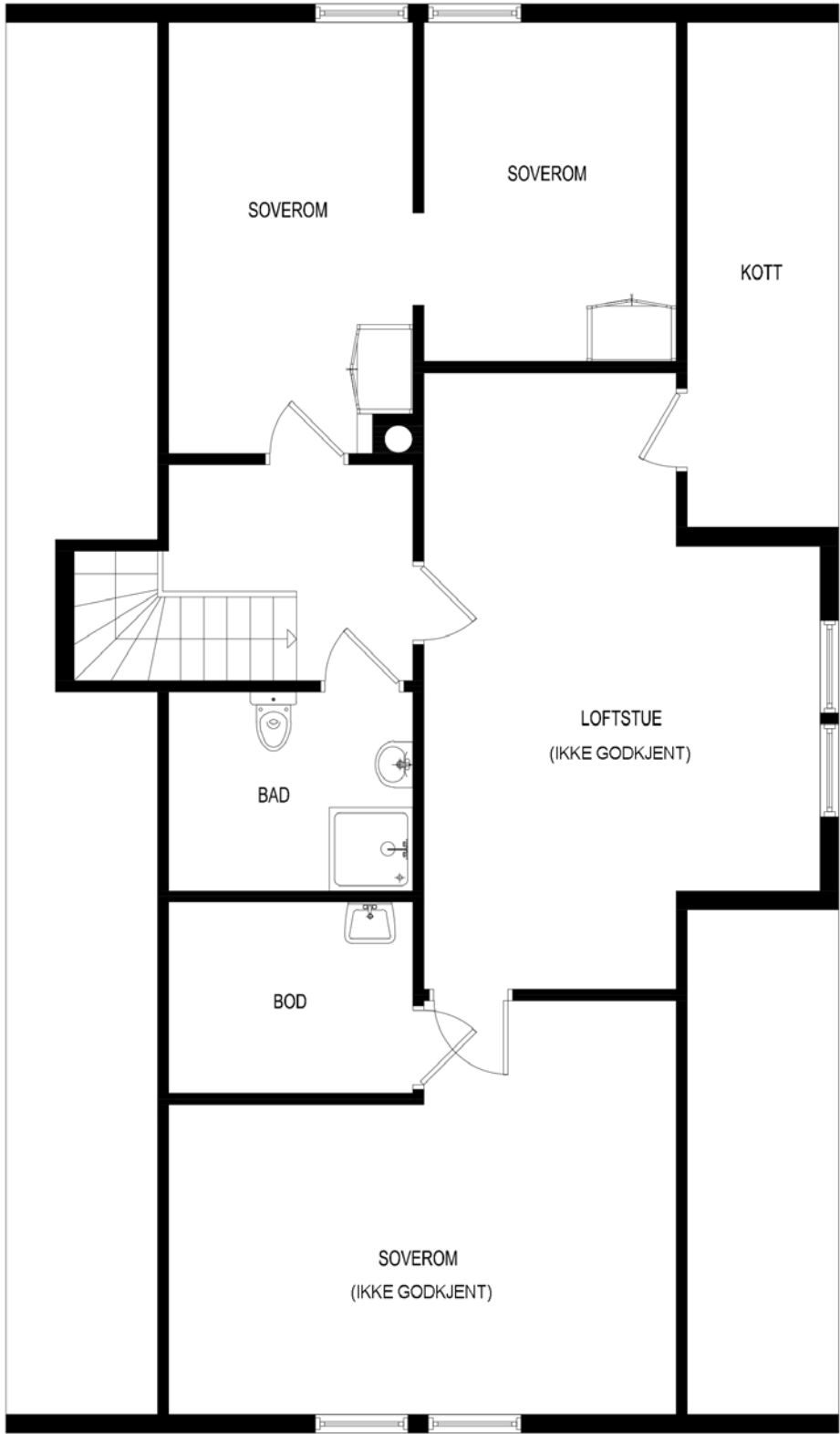
Hagestue med glassvegger og
glasstak – perfekt for å nyte
lyset hele året.

Stor solrik terrasse med
utgang fra stue – god plass til
møbler og grill.









Knivskjellveien 74 4310 HOMMERSÅK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1984
BRA: 272 m²
BRA-i: 210 m²



Samlet vurdering



GNR: 109 BNR: 463

Simen Sabalis
Duo Takst AS

simen@duotakst.no
41365416

Knivskjellveien 74
4310 Hommersåk

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten	Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600 Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.
Takstrappen	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36286
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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Forran utestue er det registrert manglende rekkverk ned mot hagen. TG:3 Rekkverkene ble målt til 63 cm og 90 cm, som er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.
Anbefalte tiltak Rekkverk må monteres iht. krav for å lukke avviket.
Utbedringskostnader: Under 10 000

Vinduer og dører

Oppsummering Vinduer og dører av varierende alder. Generell værslitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Registrert fuktskader i 2 vinduer i 2. etg. Ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling på befaringsdag. TG:3. Vedlikehold/utskiftning av enkelte vinduer er påregnelig. Med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) vil det være risiko for at vindusglass punkterer. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen. 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 Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring av beslag og hengsler anbefales. Utskifting av vinduer med skade må påregnes.
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering Det registreres at taket mangler snøfangere. Etter dagens regelverk er det krav til snøfangere på tak med helning over 27 grader.
Anbefalte tiltak Snøfanger må etableres for å lukke avviket.
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 1. Etg bad

Våtrom: 2. Etg vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Tilgang til inspeksjon av sluk må etableres for å lukke avviket.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Ingen umiddelbar kostnad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Slukrist var fast ved befaring slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Tilgang til sluk for inspeksjon må etableres for å lukke avviket.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Ingen umiddelbar kostnad

Oppsummering av ventilasjon
Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. TG:2 satt iht. alder. Drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Terrenget omkring boligen er flatt. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom
Anbefalte tiltak Med tanke på alder anbefales det kontroll og vedlikeholds tiltak på drenering.

Renner og nedløp

Oppsummering Renner og nedløp fra byggeår. Det er montert takrenner og nedløp av plast. Fremstår i funksjonell stand uten registrerte lekkasjer eller skader. Normal bruksslitasje. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
TG:2 er satt på grunn av overskredet forventet levetid.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Takkonstruksjon

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering

Takkonstruksjonen er besiktiget fra bakkeplan. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen er mangelfull eller fraværende. Det er ikke observert synlige luftespalter i gesims på befaringstidspunktet.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking av takstein fra byggeår. Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det er påvist skade på beslag i overgang tak-vegg, 2. etg.

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

Anbefalte tiltak

Beslag bør utbedres for å hindre fremtidig skade/lekkasje.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater i bolig med generelt normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker. Det er registrert svellinger i gulvbelegg i 2. etg. Utskiftning er påregnelig. Ingen strakstiltak nødvendig. Utskifting av gulvbelegget anbefales på sikt for å oppnå jevn overflate og bedre estetikk.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe er fra byggeår, med opprinnelig beslag rundt overgangen mot taktekking. På grunn av alder anbefales det å etablere heldekkende beslag rundt skorsteinen for å sikre bedre beskyttelse og redusere risiko for fremtidige lekkasjer. TG:2 er satt iht alder, restlevetid er usikker.

Det ble ikke observert noen visuelle skader eller sprekker ved befaring, ingen umiddelbare behov for tiltak.

Generell info:
Pipe/bly over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).
Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrommet har mekanisk avtrekk som er tilfredsstillende ved funksjonstest. Det er ikke registrert tilluft ved dør. Dette reduserer ventilasjonseffekten og kan gi dårlig luftkvalitet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere spalte under dør for tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Trapp

Avløpsrør

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs den ene veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak

Ved en evt. renovering av boligen vil det være hensiktsmessig å oppgradere avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det registreres iring og vanndrypp fra kobberrør ved varmtvannsbereder.

Ved testing av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Forholdet vurderes å være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak.

Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak

Kobberrør bør utbedres for å hindre videre skader.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

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.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Det anbefales å etablere fast tilkobling for å lukke avviket.

Lovlighet
Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning i 2. etg.
Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år
Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år, og anbefales å skiftes ut.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
30.9.2025	3.10.2025

Hjemmelshavere			
Navn:	Johanne Karin Skipevåg	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Magne Skipevåg	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig			
Navn:	Simen Sabalis	Telefon:	41365416
Firma:	Duo Takst AS	Epost:	simen@duotakst.no
Adresse:	Vesthagen 4, 4344 Bryne		
			
Om bygningssakkyndig:			
Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.			
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.			
Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.			
Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.			
Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.			
Egne premisser:			
Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.			
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:	Knivskjellveien 74, 4310 Hommersåk		
Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	109
Seksjonsnr:		Andelsnr:	
Byggeår:	1984 - lht. eiendomsverdi		
Bruksnr:	463	Festnr:	
Leilighetsnr:			

Boligtype:	Enebolig
Generell beskrivelse av boligen: Enebolig som er oppført med grunnmuren i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende kledning. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Takrenner/nedløp i plast. Vindu og dører med 2-lags isolerglass.	
Bygningen fremstår med normal stand iht. alder. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal bruksslitasje.	
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.	
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.	

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.		

Bygning: Enebolig

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	154	126	28	0	53
2. etasje	84	84	0	0	0
Garasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	272	210	62	0	53

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	126	126	0	Entre/gang, kjøkken, stue, toalettrom, bad, vaskerom, 2 soverom, bod.	
2. etasje	84	84	0	Gang, loftstue, 3 soverom, bad, vaskerom.	
Garasje	34	0	34		Garasje - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	244	210	34		

Kommentar til arealberegning	
Terrasse er 53 m2 - TBA Bod - 18 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal) Innglasset terrasse - 10 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)	
Terrassen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca. Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.	

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. TG:2 satt iht. alder.	
Drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).	
Terrenget omkring boligen er flatt. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med tanke på alder anbefales det kontroll og vedlikeholds tiltak på drenering.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det ble ikke registrert sprekker eller riss i grunnmur ved befaring.	

6.3 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgitt av eier at det er bygget ny terrasse i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei



Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Forran uestue er det registrert manglende rekkverk ned mot hagen. TG:3 Rekkverkene ble målt til 63 cm og 90 cm, som er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må monteres iht. krav for å lukke avviket.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.4 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer byttet i 2012 som oppgitt av eier.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Vinduer og dører av varierende alder. Generell værslitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Registrert fuktskader i 2 vinduer i 2. etg. Ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling på befaringsdag. TG:3.	
Vedlikehold/utskifting av enkelte vinduer er påregnelig.	
Med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) vil det være risiko for at vindusglass punkterer. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen.	
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	
Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring av beslag og hengsler anbefales.	
Utskifting av vinduer med skade må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgitt av eier at det er skiftet kledning og vindu på gavveggen mot terrasse i 2012.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-1
Liggende kledning av varierende alder. Det er registrert noe avskalling av maling, maling/vedlikehold er påregnelig.	
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Normal tid før impregnering av mur/forblending med overflatebehandling er 2 - 15 år. Normal tid før maling av betong uten puss, malt er 8 - 16 år.	

6.6 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
Renner og nedløp fra byggeår. Det er montert takrenner og nedløp av plast. Fremstår i funksjonell stand uten registrerte lekkasjer eller skader. Normal bruksslitasje.	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	
TG:2 er satt på grunn av overskredet forventet levetid.	
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.	

6.7 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Takkonstruksjonen er besiktiget fra bakkeplan. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen er mangelfull eller fraværende. Det er ikke observert synlige luftespalter i gesims på befaringstidspunktet.	

6.8 Taktekking



Type tekking	Takstein
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 tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Taktekking av takstein fra byggeår. Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det er påvist skade på beslag i overgang tak-vegg, 2. etg. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Beslag bør utbedres for å hindre fremtidig skade/lekkasje.	

6.9 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 registreres at taket mangler snøfangere. Etter dagens regelverk er det krav til snøfangere på tak med helning over 27 grader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for å lukke avviket.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Toppdekker og overflater i bolig med generelt normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker. Det er registrert svellinger i gulvbelegg i 2. etg. Utskiftning er påregnelig. Ingen strakstiltak nødvendig. Utskifting av gulvbelegget anbefales på sikt for å oppnå jevn overflate og bedre estetikk. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	

6.11 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe – er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipe er fra byggeår, med opprinnelig beslag rundt overgangen mot taktekking. På grunn av alder anbefales det å etablere heldekkende beslag rundt skorsteinen for å sikre bedre beskyttelse og redusere risiko for fremtidige lekkasjer. TG:2 er satt iht alder, restlevetid er usikker. Det ble ikke observert noen visuelle skader eller sprekker ved befaring, ingen umiddelbare behov for tiltak. Generell info: Pipe/bly over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år). Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 – 30 år.	

6.12 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-1
Kjøkkeninnredning er av profilerte fronter med laminert benkeplate. Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater. Det registreres noe misfarging under benkeplaten ved oppvaskmaskin. Ingen umiddelbare behov for tiltak. 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.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over komfyr. Avtrekket vurderes som tilfredsstillende og uten registrerte avvik.	

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning i 2. etg.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år, og anbefales å skiftes ut.	

6.14 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrommet har mekanisk avtrekk som er tilfredsstillende ved funksjonstest. Det er ikke registrert tilluft ved dør. Dette reduserer ventilasjonseffekten og kan gi dårlig luftkvalitet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere spalte under dør for tilstrekkelig luftgjennomstrømning.	

6.15 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs den ene veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ved en evt. renovering av boligen vil det være hensiktsmessig å oppgradere avløpsrør.

6.17 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er oppgitt av eier at vannmåler er installert.	
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?	Ja
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 er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det registreres iring og vanddrypp fra kobberrør ved varmtvannsbereder. Ved testing av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Forholdet vurderes å være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kobberrør bør utbedres for å hindre videre skader.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Oppsummering av elektrisk	TG-0
Det er gjennomført en elkontroll datert 05.03.2025 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningsakkyndig.	
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	

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Det er installert varmpumpe fra 2023. Anlegget var i drift ved befarng og fungere som forventet. Normal slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes.	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	
Normal levetid for varmpumper er ca. 12–15 år.	

6.20 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1984	
Størrelse	
190	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei



Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.	
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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Det anbefales å etablere fast tilkobling for å lukke avviket.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Villavent avtrekks ventiler på kjøkken og våtrom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk fra våtrom, avtrekk i himling på kjøkken samt kjøkkenvifte. Ventilasjonsløsningen vurderes som funksjonell. Det er påregnelig med jevnlig vedlikehold og tilsyn for å holde tilfredsstillende effekt.	
Det er ikke registrert faste veggventiler, kun ventiler i vinduer. Dette gir redusert lufttilførsel og kan medføre noe svekket luftkvalitet.	

6.22 Våtrom: 1. Etg bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. 3 mm fall på gulvflaten, fra dør til dusjkabinett. Terskel målt til 30 mm Høydeforskjell fra topp terskel til gulv ved dusjkabinett er målt til 33 mm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er som oppgitt av eier oppgradert rundt 2000.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
Overflater i normal stand iht. alder.	
Fall mot sluk er mindre enn dagens referansenivå. Dette kan gi stående vann på gulvet og økt risiko for fuktskader over tid. Utbedring bør vurderes ved rehabilitering. Det er observert fuktmerker i tak over dusjkabinett, ingen fukt er registrert ved fuktsøk på befaringsdag. Det registreres hulrom under gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Ingen umiddelbare behov for tiltak.	
Det er høy terskel og tilstrekkelig høydeforskjell til sluk, men det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om fuktsikringen. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.	
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå vannansamling på gulv med tanke på svakt fall. Dokumentasjon på utførelse av membranoppbrett ved dør bør fremlegges for å bekrefte riktig tetting og redusere risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Tilgang til inspeksjon av sluk må etableres for å lukke avviket.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	
Ingen umiddelbar kostnad	
Sanitærutstyr	
Beskrivelse	
Utstyr: servant i innredning, dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje må påregnes	
Ventilasjon	
Type ventilering	
Mekanisk avtrekk	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Det er registrert tilluft via ventil i vindu. Det er ikke etablert tilluft ved dør. Anbefaler montering av flat terskel for å gi tilstrekkelig luftgjennomstrømning.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.23 Våtrom: 1. Etg vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og panel på vegger. 50 mm høydeforskjell fra top membran ved dør til topp sluk. Gulv har fall men er mindre enn referansenivå.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Overflater i normal stand iht. alder.	
Gulvet i vaskerommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn referansenivå. Det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.	
Det er registrert at det mangler understøtte ca. 20 cm rundt sluk, hvor gulvbelegget kan trykkes ned ca. 1 cm. Anbefaler nærmere kontroll.	
Det er ikke registrert fukt ved målinger på befaringsdag.	
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.	

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales nærmere kontroll, samt utbedring av gulv rundt sluk for å forebygge unødig slitasje og skade på gulvbelegget. Fall bør utbedres i sammenheng med fremtidig renovering.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det ble ikke registrert vesentlige skader eller lekkasjer ved befaring. Membran er synlig ført under klemring. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år, avhengig av bruk og vedlikehold.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: utslagsvask, opplegg vaskemaskin, varmtvannsbereder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår generelt i brukbar stand, noe slitasje iht. alder. Utskifting er påregnelig ved en fremtidig renovering av vaskerommet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen. Det er ikke registrert tilluft utover ventil i vindu/dør.	

Anbefalte tiltak ventilasjon	
Nærmere kontroll på avtrekks ventil anbefales. Tilluft under dør bør etableres ved montering av flat terskel for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	
Det er ikke foretatt hulltaking da alle rør er utenpåliggende, og synlig kontrollert.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Våtrom: 2. Etg bad



Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og tapet på vegger. Dusjnise med vinylbelegg på både gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgitt av eier at det ble montert vinylbelegg rundt 2000.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei



Oppsummering av overflater	
Overflater i normal stand iht. alder.	
Gulvet har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er kun etablert sluk inne i dusj. Lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk på grunn av kant rundt dusjnisen er høyere enn terskel. Det er derfor risiko for at vann renner ut gjennom døråpning til omliggende rom. Det er ikke registrert tilfredsstillende fall i dusj ved funksjonstest.	
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall til sluk for å sikre effektiv vannavrenning og hindre lekkasje til omliggende rom.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Membran er synlig ført under klemring i sluk. Tilfredsstillende oppbrett på vegger.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år, avhengig av bruk og vedlikehold.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Utbedring av fall og membran bør sees i sammenheng med en fremtidig renovering av badet.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: servant, dusjnise, toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje må påregnes	

Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke tilfredsstillende sug i kanalen. Ventilasjonsåpningen mangler deksel. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Tiltak bør vurderes for å sikre tilfredsstillende luftutskifting, samt hindre smuss å komme inn i ventilasjonskanalen.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft, og utbedre avtrekk for å tilrettelegge for bedre luftutskifting, samt hindre evt. kondens og fuktskader.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.25 Våtrom: 2. Etg vaskerom



Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og vegger med panel. 35 mm fra topp membran til topp sluk Membran opprett ved dør er målt til 30 mm	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Overflater i normal stand iht. alder. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon er ivaretatt med tilfredsstillende membran oppbrett. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Utbedring av fall bør sees i sammenheng med fremtidig renovering.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Slukrist var fast ved befaring slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Tilgang til sluk for inspeksjon må etableres for å lukke avviket.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: utslagsvask.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår i brukbar stand, noe slitasje er påregnelig iht. alder. Utskifting er påregnelig ved en fremtidig renovering av badet. Ingen umiddelbare behov for tiltak.	

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering
------------------	-------------------

Oppsummering av ventilasjon		TG-3
Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.		
Anbefalte tiltak ventilasjon		
Ventilering av rommet bør etableres.		
Utbedringskostnader ventilasjon		Under 10 000

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt		TG-0
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.		

Dokumentasjon

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

6.26 Krypkjeller

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

6.27 Støttemur

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

6.28 Rom under terreng

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

6.29 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.30 Vannbåren varme

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



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**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sandnes

Oppdragsnr.

1412250170

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Johanne Karin Skipevåg

Magne Skipevåg

Gateadresse

Knivskjellveien 74

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

1989

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

36

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

eika fosikring

0990830

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 1412250170

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

Ja, kun av faglært

diverse i huset. Nytt rør fra bereder til toalett

rørlegger furuhau

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

baderom oppgradert ca. 200.0

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei☐ Ja

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Ja, kun av faglært

oppgraderte sikringskapet

Carlsen elektriske

11.1

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

☒ Nei☐ Ja

12

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Kontrollert av Lyse

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

14

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

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1412250170

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bygget ny terrasse

Arbeid utført av

Montasjelaget

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

Beskrivelse

Utført av Landauer nordic

21.1

Radonmåling

Ar

2012

Verdi

80

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja

23

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

☒

Nei

☐

Ja

24

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

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1412250170

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250170

Initialer selger: JKS, MS

4

81

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
johanne karin skipevåg	6c915ea8b5a3ae856f53a ac50a7b205d59f973ae	22.09.2025 15:41:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
magne skipevåg	c156d9a714bd50d097940 3ee50db72ef8efad456	19.09.2025 18:38:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250170

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

Trykt på selvkopierende papir

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Arbeidssted (adr.)

Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr

Riska

108/463

Arbeidets art

Bygningens art

Dato for søknad

Dato for vedtak

Sak nr.

Nybygg

enebolgg 218 m2

mottatt 30.1.84

7.3.84

225/84

Byggherre

Adresse

Tlf.

Sissel og Odd Nordbø,

Knivskjellvn. 74, 4320 Hommersåk

Anmelder

Adresse

Tlf.

Br. HM Pjogstad

Ansvarshavende

Adresse

Tlf.

Nils Markussen

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

☒ hele bygget

☐ følgende del av bygget:

Følgende arbeider gjenstår:

XXXXXX

1. etg.:

1. Trevegg ved feilåluke må beslås med ubrennbar plate til minst 30 cm fra feiløluken.

2.etg.:

1. Permanent understøtning av laminert drager i møne.

Utv.:

1. Planering av tomt med fall fra huset.

Sted og dato

Stempel

Sandnes, 7.nov.1984

Johannes Haaland
bygningssjef

Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre

☐ Anmelder

☒ Ansvarshavende

☐ Byggeleiyvmyndighet

☐



Sissel og Odd Nordbø,
Øygardsveien 3,
4300 SANDNES.

OH/akh-109/463

, 5. mars 1984

Sak 225/84.

Søknad v/Br. Fjogstad mottatt 30.1.84 om oppføring av enebolig m/garasje på gnr. 109 bnr. 463, t. 45, Kyrkjevollen.

Bruksareal: 1. et. 126 m².
2. " 92 m².
Garasje 35 m².

Attester om nabovarsel foreligger.

Kfr. sak 25/84 der bygningsrådet ikke vil motsette seg om-søkte hus- og garasjeplassering.

Søker opplyser at garasjevegg mot nord-vest skal oppføres i mur.

Byggesone overskrides med 1 m mot sør-øst.

Bygningsrådet gjør unntak fra reg.best. § 36 vedr. overskridelse av byggesone i sør-øst.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser dat.2.jan. 1978 må nøye etterkommes.
2. Takutstikk for garasje må ikke overskride nabogrense i nord-vest.
3. Garasjevegg mot nord-vest må oppføres som brannvegg kl.A.120.
4. Innvendig treverk i garasje må gis tennvernende kledning, kfr. forskriftenes kap. 38:33.

Bygningssjefen i Sandnes

Johannes Haaland
kst.

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

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Knivskjellveien 74, 4310 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 109/463/0/0

Dato: 2025-09-19

Målestokk: 1:1,000

Planident: 79110

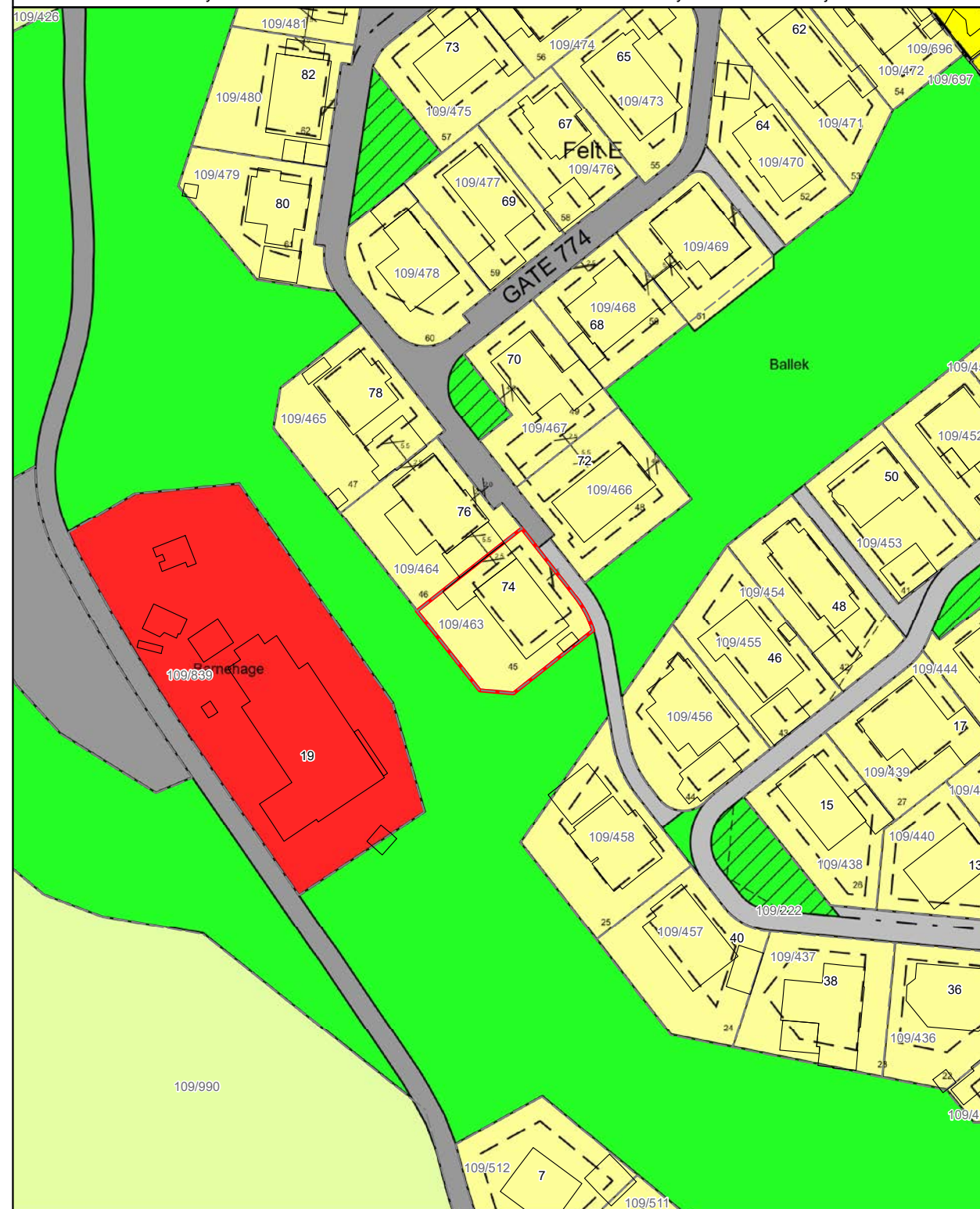
Ikrafttredelsesdato: 2.6.1981



SANDNES
KOMMUNE



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



Reguleringsplan for Kyrkevollen, Hommersåk

Reguleringsbestemmelser

PlanID 79110

Saksnummer

§ 1

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

§ 2

Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, og i den utstrekning det ikke etter rådets skjønn vil medføre ulempe for omgivelsene, kan mindre næringsvirksomhet tilknyttet boligen tillates.

Område for frittliggende hus (felt A, D, E, F, G, H, I og J)

§ 3

- a) For felt I forutsettes utarbeidet tomtedelingsplan godkjent av bygningsrådet før utbygging finner sted.
- b) De enkelte bolighus skal plasseres innenfor de byggesoner som er vist for den enkelte tomt.
- c) Bygningsrådet kan godkjenne annen tomtedeling og annen avgrensing av byggesonene på den enkelte tomt enn den som er vist på planen.
- d) Bebygget grunnflate skal for 1 etasjes hus være 30 %, og for 2 etasjes hus, 25 % av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje. For felt A kan bebygget grunnflate utgjøre maks 30 % av tomtens nettoareal.
- e) Avstand til eiendomsgrensen skal være min. 2,5 m. Når avstanden til tomtegrensen er mindre enn 4,0 m, skal vinduene være høysittende (minst 1,6 m fra gulv til underkant glass).
- f) Hvor terrengforholdene tillater det, kan bygningsrådet kreve at det bygges i 1 etasje med frittliggende underetasje.

§ 4

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Rådet kan tillate at den føres opp utenfor de viste byggesoner. Rådet kan også tillate at den føres opp i nabogrense.

Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med veien, kan bygningsrådet tillate at avstanden til veikant reduseres til 1,0 m. Når garasjen legges vinkelrett på veien, skal avstanden være 5,0 m.

Garasjeplasseringen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Den tillates bare oppført i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m², og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. I tillegg til garasjen skal det være oppstillingsplass på egen grunn for minst 1 bil.

Område for konsentrert småhusbebyggelse (felt B og C.)

§ 5

Før utbygging av arealene regulert til konsentrert småhusbebyggelse kan finne sted, skal byplanrådet godkjenne bebyggelsesplanen for hele området eller eventuelt de enkelte felt.

Parkering og oppføring av garasjer skal skje på arealer for fellesformål. Parkeringsanleggene/ garasjene skal dimensjoneres for 1,5 bilplasser pr. boligenhet.

Område for offentlig bebyggelse (felt K, P og M)

§ 6

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggesoner som er vist på planen, og med den maksimale grunnflate som er angitt.

Område for forretning / håndverk (felt L)

§ 7

Det kan her bare tillates virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke vil medføre vesentlig sjenanse for det omkringliggende boligområde. Bygningene skal plasseres innenfor den på planen viste byggesone med maksimal bebygget grunnflate som angitt.

Spesialområde

§ 8

Det eksisterende bolighus skal søkes bevart og nyttet til formål som bygningsrådet godkjenner.

Friområde

§ 9

I friområdene kan bygningsrådet tillate anlegg og bygninger som har tilknytting til områdets utnyttelse, og som ikke er til sjenanse eller hinder for områdets bruk som friområde.

Nødvendige kommunaltekniske anlegg kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres i friområde. I friområde ved sjøen kan eksisterende naust opprettholdes.

Landbruksområder

§ 10

Områdene skal brukes til landbruksformål. Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger kan bare tillates når de har direkte tilknytting til driften av jordbruksarealene.

Området N kan brukes som kolonihage. I det tilfellet skal det opparbeides og utparselleres etter egen plan godkjent av bygningsrådet.

Innenfor landbruksområder kan det ikke foretas fradeling av tomter til utbyggingsformål. Driftsbygning kan ikke nyttes til virksomhet som ikke har direkte tilknytting til landbruket.

Trafikkområder

§ 11

Bygningsrådet skal godkjenne alle utkjørsler.

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

Private avkjørsler til offentlig vei skal være oversiktlige og mest mulig trafiksikre. Det skal på hver side av utkjørselen være en frisikttrekant på 10 x 3 m, henholdsvis målt langs veikant av den offentlige vei og avkjørselen.

Det tillates ikke nye utkjørsler til fylkesvei 340. Eksisterende avkjørsler skal kunne omlegges hvor dette fremgår av reguleringsplanen.

Det tillates ikke direkte avkjørsler til gate 771 og 718.

Fellesbestemmelser

§ 12

Unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sandnes.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
13.11.1985		Tillegg til § 3 d For felt A kan bebygget grunnflate utgjøre maks 30 % av tomtens nettoareal. Felt A flyttes fra <i>Område for konsentrert småhusbebyggelse</i> til <i>Område for frittliggende hus</i> § 5 avsnitt om lekeplass tatt vekk.
11.10.1999	9806647	Endringen er foretatt på grunnlag av søknad fra Klepp Hus A/S om fortetting av tomtene 196,199 og 208. Tomtene er foreslått skal bebygges med vertikaldelte boliger. Det ble også søkt om å endre reguleringsbestemmelsenes § 3 fra “boliger i to etasjer kan ha en grunnflate på 20% av tomtearealet’ til boliger i to etasjer kan ha en grunnflate på 25% av tomtearealet. En avstand på 10 m fra veggliv til tomtegrensen for uteplass er tatt hensyn til. Husbanken har hatt tegningene til forhåndsvurdering, og gitt positiv tilbakemelding.

28.03.2001	200102769	Gnr. 109, bnr. 329 og den fradelte tomt skal bebygges med <u>en boenhet pr. tomt.</u>
13.04.2004	200400860	Eiendommen gnr. 109, bnr. 837 tillates bebygd med en tremannsbolig i henhold til detaljkart datert byplansjefen 06.04.04
10.04.2008	200801304	Den framålte tomt på eiendommen gnr. 109, bnr. 22 kan bebygges med <u>en boenhet.</u>
19.01.2011	201002962	Tomtedelingsplan for felt I på Kyrkevollen: Lekeplass er felles for alle boligtomtene innenfor planen.
17.10.2012	201201615	Gjelder for gnr. 109, bnr. 330: Begge boligene tillates bebygd med kun en boenhet. Det tillates et samlet areal for garasje/carport på 53 m² (totalt for begge)
28.01.2013	201203150	Gnr. 101, bnr. 738 og de framålte tomter tillates bebygd med <u>en boenhet pr. tomt</u>
05.11.2014	201106132	Supplerende bestemmelser for del av gnr.101, bnr.7, Brevik: - Bolighuset skal plasseres innenfor de byggesoner som er vist. - Bebygget grunnflate skal maksimalt være 30 % av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje. - Avstand til eiendomsgrense skal være i.h.t. plankartet. - Maks gesimshøyde skal være 3,0 m og maks. mønehøyde skal være 6,0 m. Garasjeplasseringen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres sammen med dette. Den tillates bare oppført i 1.etasje med grunnflate ikke over 40 m², og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. I tillegg til garasjen skal det være oppstillingsplass på egen grunn til minst 1 bil.
05.10.2015	15/13014	Tilleggsbestemmelser for gnr.109 bnr.184: Boligene på de tre tomtene tillates bygd med to etasjer og maks BYA = 30 % (garasje og parkering kommer i tillegg). Den største tomten tillates bebygd med en vertikaldelt tomannsbolig med en boenhet i hver del, de to minste tomtene tillates bebygd med en bolig med kun en boenhet i hver bolig.
16.10.2017	17/00158	Tekniske planer som berører fv. 340 skal oversendes Statens vegvesen for gjennomsyn.

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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



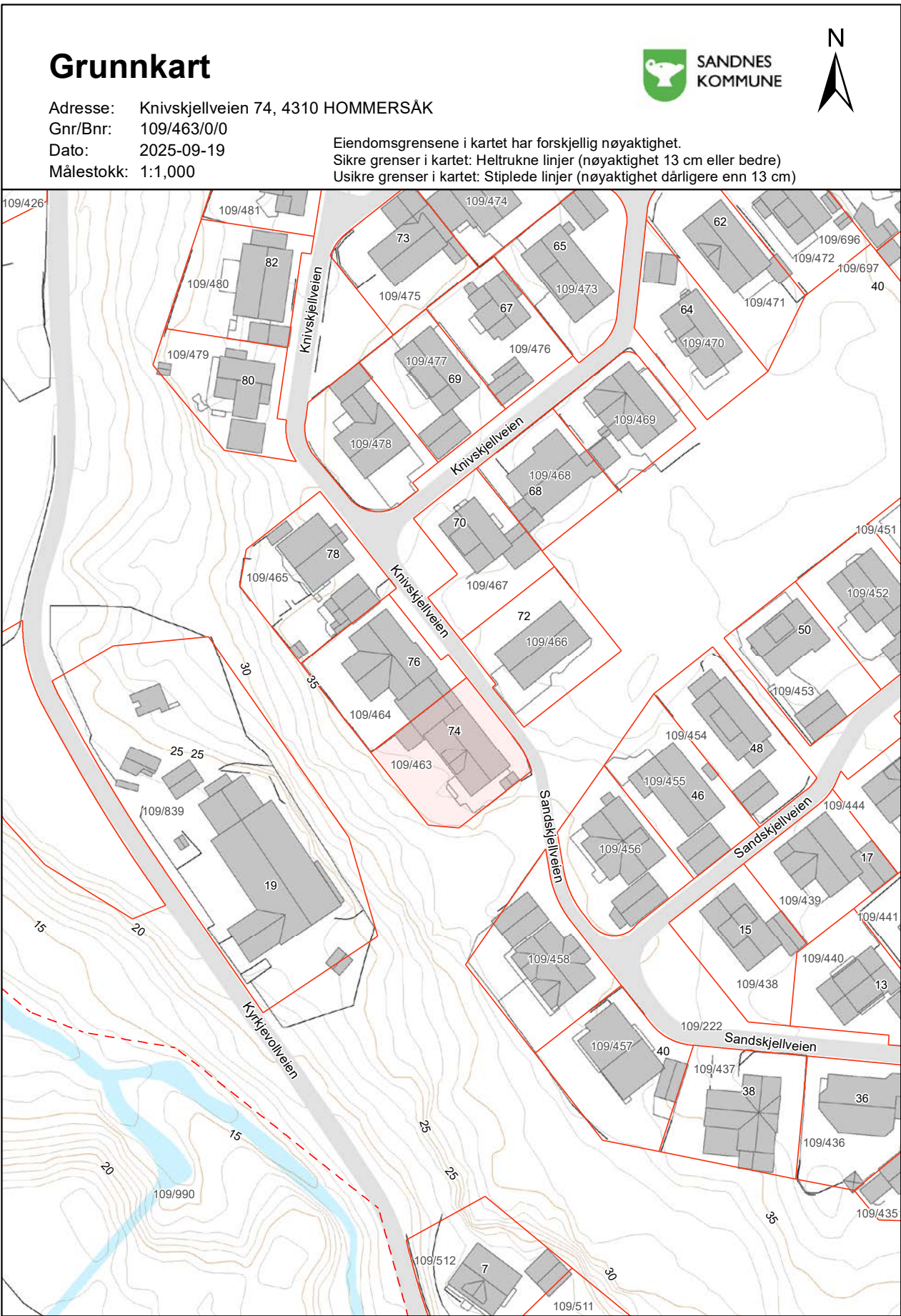
Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

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

RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisikttlinje	
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	



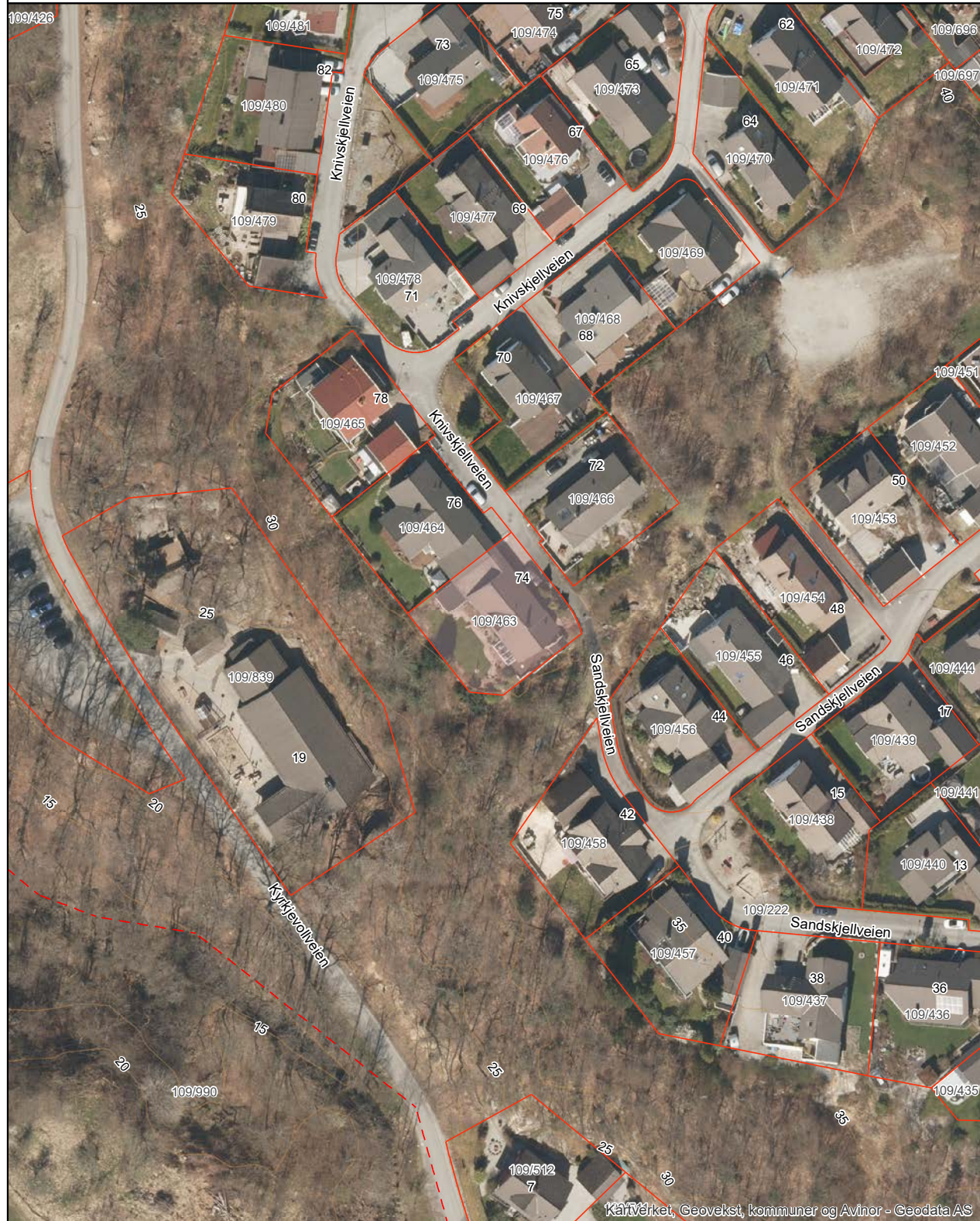
Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	



Adresse: Knivskjellveien 74, 4310 HOMMERSÅK
Gnr/Bnr: 109/463/0/0
Dato: 2025-09-19
Målestokk: 1:1,000



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



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

Bruksnavn	TOMT NR. 45	Beregnet areal	602.9
Etablert dato	01.09.1983	Historisk oppgitt areal	603
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- | | | | |
|---|---|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| ☒ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☐ Kulturminne | |
| ☐ Seksjonert | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	109/463
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	01.09.1983			109/222 (-603), 109/463 (603)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6535870.2	317976.34	0	Ja	602.9	

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKIPEVÅG JOHANNE KARIN F070649*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KNIVSKJELLVEIEN 74 4310 4310 HOMMERSÅK	Bosatt (B)
SKIPEVÅG MAGNE F210349*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KNIVSKJELLVEIEN 74 4310 4310 HOMMERSÅK	Bosatt (B)

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4310 HOMMERSÅK	Kirkesogn	06080201 Riska
Grunnkrets	902 Riska	Tettsted	4514 Hommersåk
Valgkrets	1 Riska		

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	9110291		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1984
2	9110291	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	19.02.2014
3	9110283		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1984

1: Bygning 9110291: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.11.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	218
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	218
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	15.03.1984	15.03.1984
Tatt i bruk	15.11.1984	15.11.1984

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Knivskjellveien 74	H0101	109/463	218	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	92	0	92	0	0	0
H01	1	126	0	126	0	0	0

2: Bygningsendring 9110291-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 19.02.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	9
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	9
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	10
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	19.02.2014	19.02.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Knivskjellveien 74	H0101	109/463	9	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	9	0	9	0	0	0

3: Bygning 9110283: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.11.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	15.03.1984	15.03.1984
Tatt i bruk	15.11.1984	15.11.1984

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	109/463	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35	35	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 1108 - 109/463//

Utskriftsdato: 19.09.2025



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

- -----

Eiendomsgr omtvistet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfaste

Hjelpelinje vannkant
- -----

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200

Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

Eiendomsgr nøyaktig <= 10

Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- ●

●

●

●

Grensepunkt lite nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt middels nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig
- ⊙

⊗

⊠

●

●

Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

Grensepunkt - hjelpepunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		602,90 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6535870,2	Øst	317976,34
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6535886,02	317979,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,71			
2	6535872,77	317989,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,86			
3	6535866,34	317993,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,30	19,76		
4	6535854,19	317977,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,64			
5	6535854,81	317971,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,53			
6	6535870,11	317959,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,49			



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:	463	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Knivskjellveien 74, 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 vann og avløpsledninger med andre eiendommer ☐

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg: ☐Ja ☒Nei
Eiendommen har privat vannkilde: ☐Ja ☒Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: ☐Ja ☐Nei
Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: ☐Ja ☐Nei
Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

☐Ja ☐Nei ☐Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

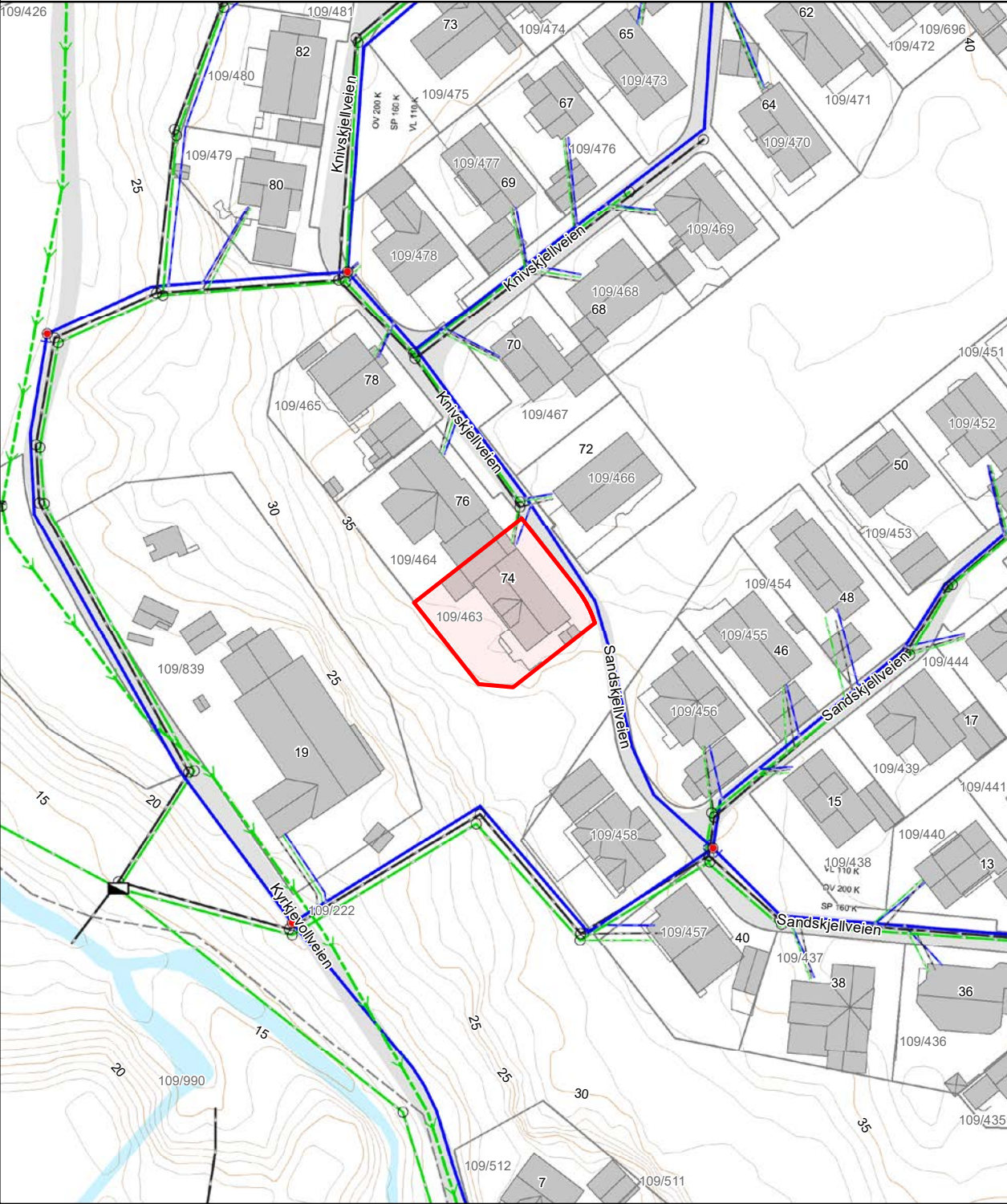
☐Ja ☐Nei ☐Må påberegnes

Merknader

Vann- og avløpskart



Adresse: Knivskjellveien 74, 4310 HOMMERSÅK
Gnr/Bnr: 109/463/0/0
Dato: 2025-09-19
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

Spillvannsledning

Overvannsledning

Avløp felles

Kum

Sluk

Hydrant



Skatteetaten

Dato
19.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS

Hoffsveien 4
0275 Oslo

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

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 109 Bnr 463 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Knivskjellveien 74, 4310 HOMMERSÅK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 147 643 Som sekundærbolig: kr 4 590 571
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



SANDNES KOMMUNE

DATO: 23.09.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 109.463.0.0

Adresse: Knivskjellveien 74

Eierkontakt: Skipevåg Magne

Kommunale avgifter for år 2025: kr 13 946,80 *

Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon , feie og vannmålerleie

Restansen utgjør kr 6 377,00 for år 2025 pr. 23.09.2025

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: 23.09.2025

S K J Ø T E

Sandnes kommune skjøter og overdrar hermed til
Sissel Nordbø - 180450
tomt nr. 45 gnr. 109 bnr. 463 - Kyrkjevollen re
i Sandnes.

10.02.84 61

Vederlaget, kr. 96.930,- er oppgjort på omforenet måte. SORENSKRIVER
SANDNES

Det er et vilkår at tomten skal bebygges av kjøper innen 2 år.
I motsatt fall har kommunen tilbakekjøpsrett for samme pris som er 1953
betalt, uten tillegg for rentetap. Denne heftelsen kan slettes straks
tomten er bebygget.

Det forbeholdes vederlagsfri rett for kommunen/Telegrafverket til
eventuelt anlegg og vedlikehold av ledninger for vann og kloakk,
kabler og forsyningsskap for strøm og telefon samt stolper og ledning-
strekk. Eventuelle skader ved vedlikeholdsarbeid erstattes.

Private ledninger for vann og kloakk må legges over egen og i tilfelle
annenmanns grunn etter anvisning fra byingeniøren, liksom også denne
eiendom i tilfelle vederlagsfritt må tåle andres ledninger over annen-
manns grunn kan skje mot erstatning av eventuell skade.

Det er ikke tillatt med oppstilling av busser, lastebiler, trailere
og andre lastekjøretøyer, herunder gravemaskiner, traktorer o.l.
foran hus eller i gatene. Bortsett fra midlertidig parkering, til-
lates ikke parkering av campingvogner i gatene. Dette forbud kan
helt eller delvis oppheves av formannskapet dersom dette er et alminne-
lig ønske blandt eierne av de berørte eiendommer.

Til å forestå endelig opparbeidelse og vedlikehold av de regulerte
felles lekeplassene bør det av beboerne i feltet dannes en velforening
som også kan ivareta andre felles interesser.

Buskplantning må ikke skje nærmere veikant enn 3/4 meter. Vegetasjon
som vokser inn over grensen til offentlig areal kan kreves fjernet.

Eiendommer som har sin adkomst via regulert "felles avkjørsel" plikter
å delta i vedlikehold i forhold til det samlede antall brukere av veien.

Kjøper plikter å bo på eiendommen i minst 5 år etter at boligen er klar
til innflytting.

Dersom kjøper vil selge eiendommen til andre enn ektefelle eller
slekting i rett opp eller nedadstigende linje eller til søsken, eller
fraflytter før 5 års fristen er utløpet, har kommunen tilbakekjøps-
rett for kostpris med rimelig tillegg for inflasjon. Med kostpris
menes de kontantutlegg som vedkommende har hatt med skjønnsmessig til-
legg for verdien av egen arbeidsinnsats.

Oppnås ikke enighet om pris, skal denne fastsettes av en voldgifts-
nemnd på 3 medlemmer oppnevnt av sorenskriveren i Sandnes.

Klausulen om forkjøpsrett faller bort 5 år etter at boligen er klar
for innflytting.

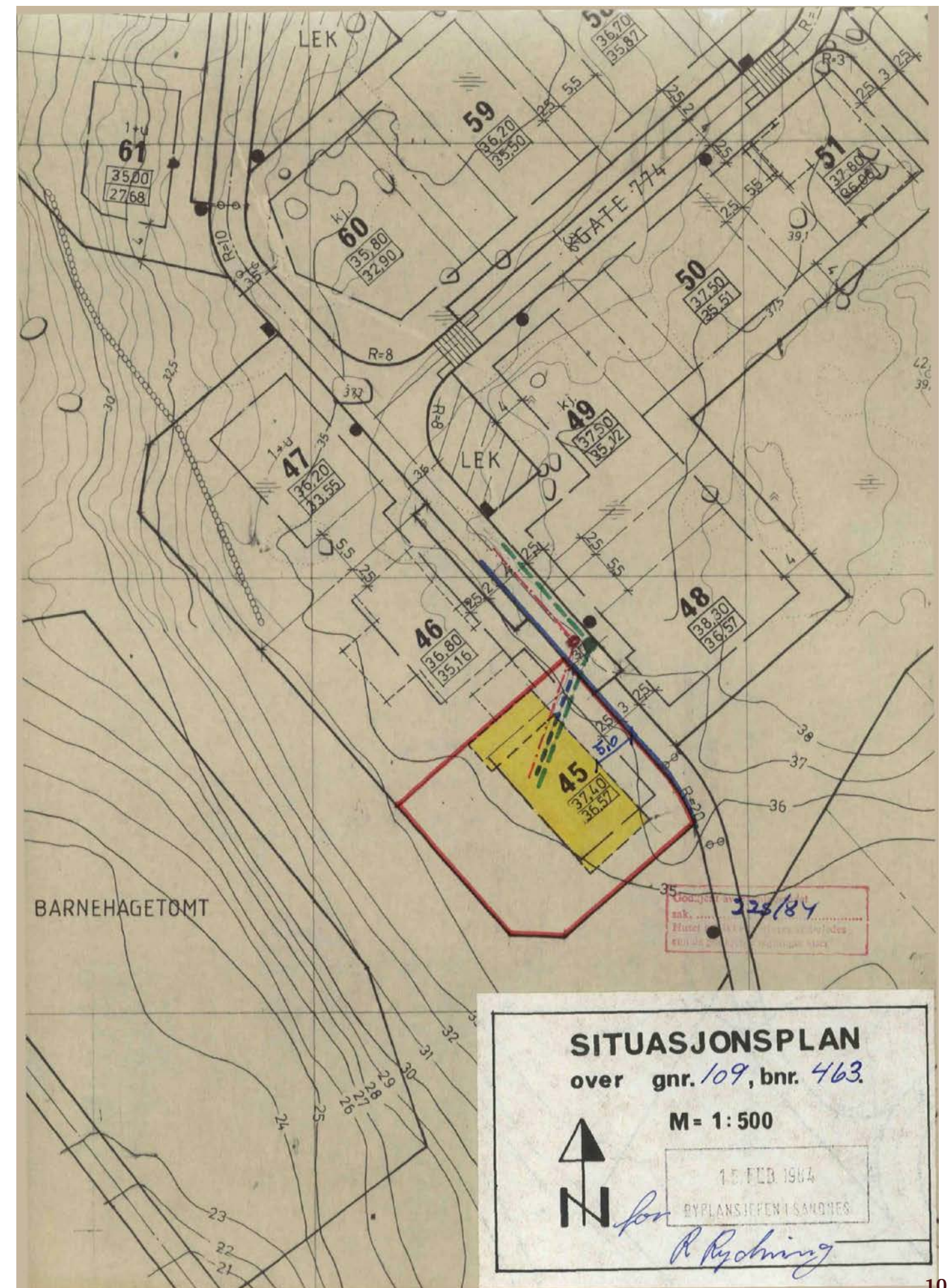
Kommunens forkjøpsrett gis prioritet etter de lån i Husbanken som til
enhver tid hefter på eiendommen.

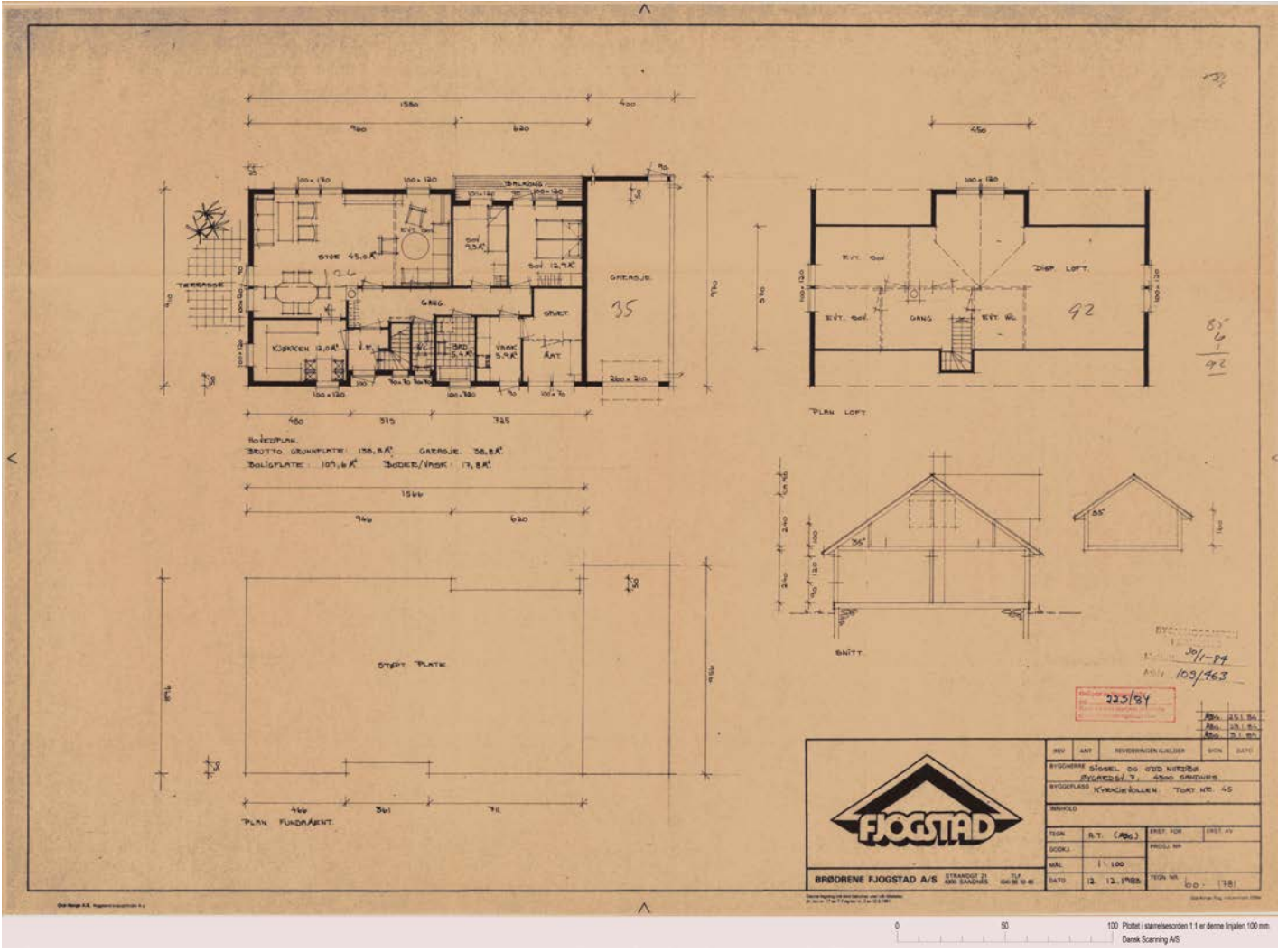
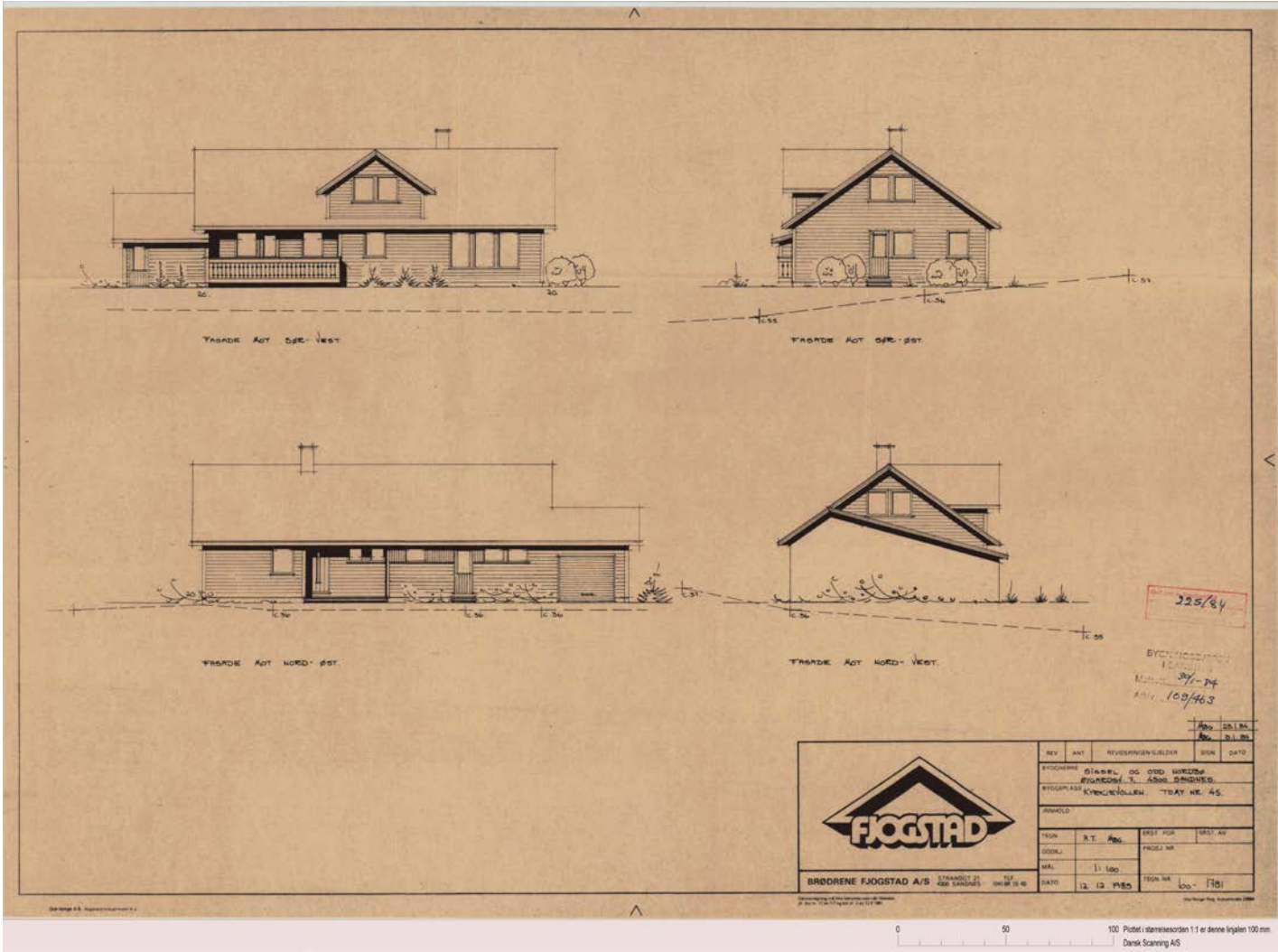
Bestemmelser for planlegging og utbygging av feltet datert 7. sept. 83
må følges.

Sandnes den 29.12.83

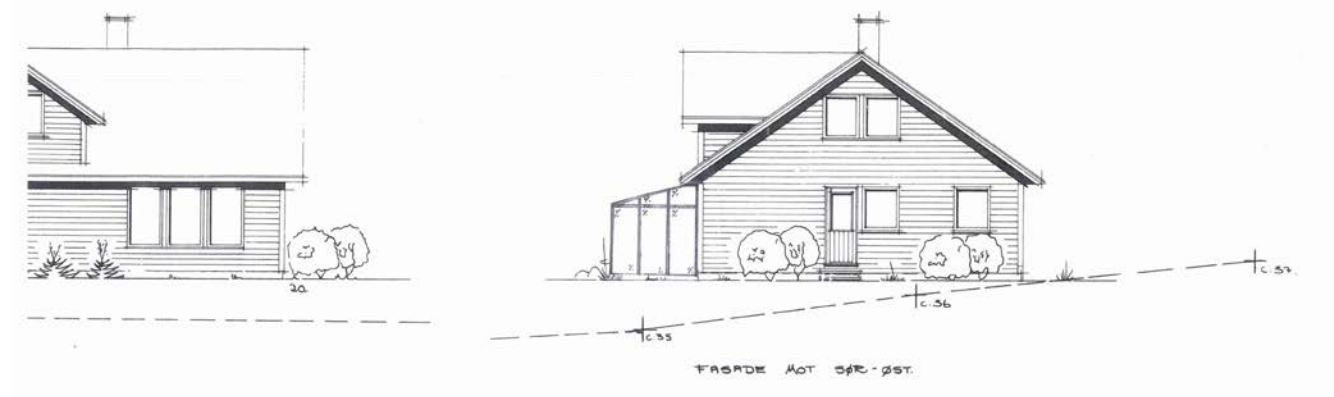
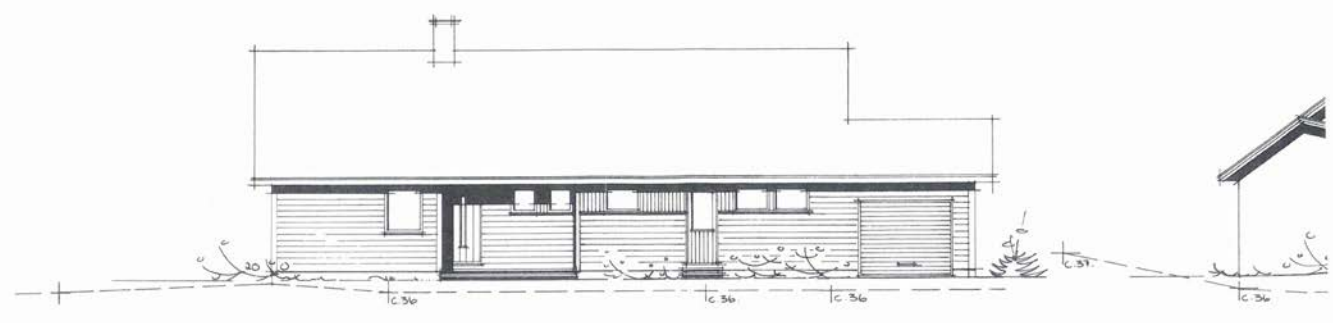
Sigurd Christensen
ordfører

Nial Nordheim
rådmann





^



Nabolagsprofil

Knivskjellveien 74 - Nabolaget Riska - vurdert av 140 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gullskjellveien Linje 21, 45, N96	4 min 0.3 km
Skeiane stasjon Linje L5	20 min 16 km
Stavanger Sola	32 min

Skoler

Kyrkjevollen skole (1-7 kl.) 315 elever, 22 klasser	5 min 0.5 km
Hommersåk skole (1-7 kl.) 174 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Riska ungdomsskole (8-10 kl.) 327 elever, 13 klasser	8 min 0.7 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	20 min 13.8 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	20 min 15.4 km

Ladepunkt for el-bil

Hommersåk Kai	14 min
---------------	--------

«Fredelig og rolig nabolag, med variert alder.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

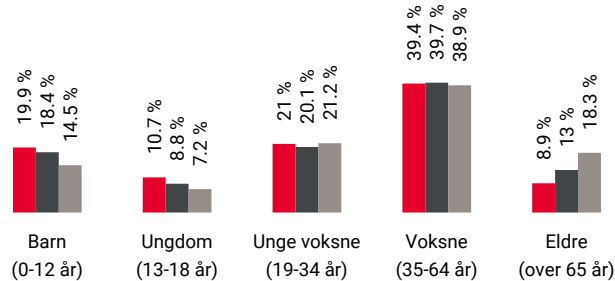
Veldig bra 76/100



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	4 min 0.2 km
Trollhaugen foreldrelagsbarnehage (1-5 ... 59 barn	5 min 0.5 km
Lekeland barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Riska PostNord	13 min 1.1 km
Coop Extra Hommersåk Post i butikk	14 min 1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



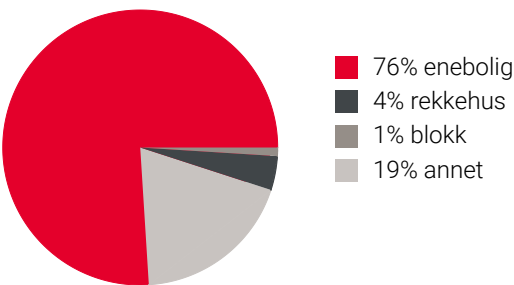
Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

Kamskjellveien sandvolleyballbane Sandvolleyball	3 min 0.3 km
Kyrkjevollen skole Ballspill	4 min 0.3 km
Sport 4 you	18 min
Ganddal Terapi & Trening	18 min

Boligmasse



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

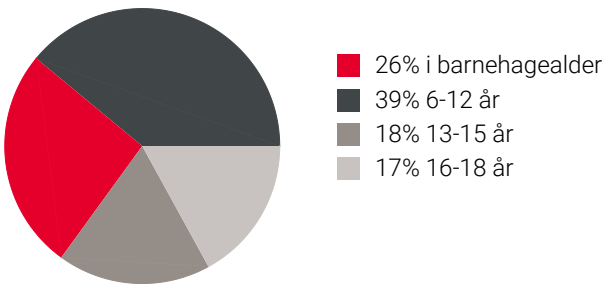
Sitat fra en lokalkjent



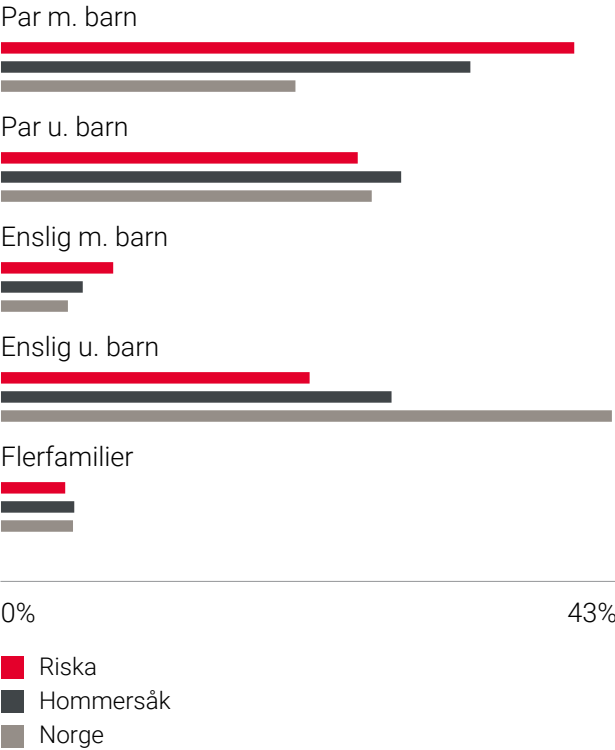
Varer/Tjenester

Bryggen Senter Hommersåk	15 min
Vitusapotek Hommersåk	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

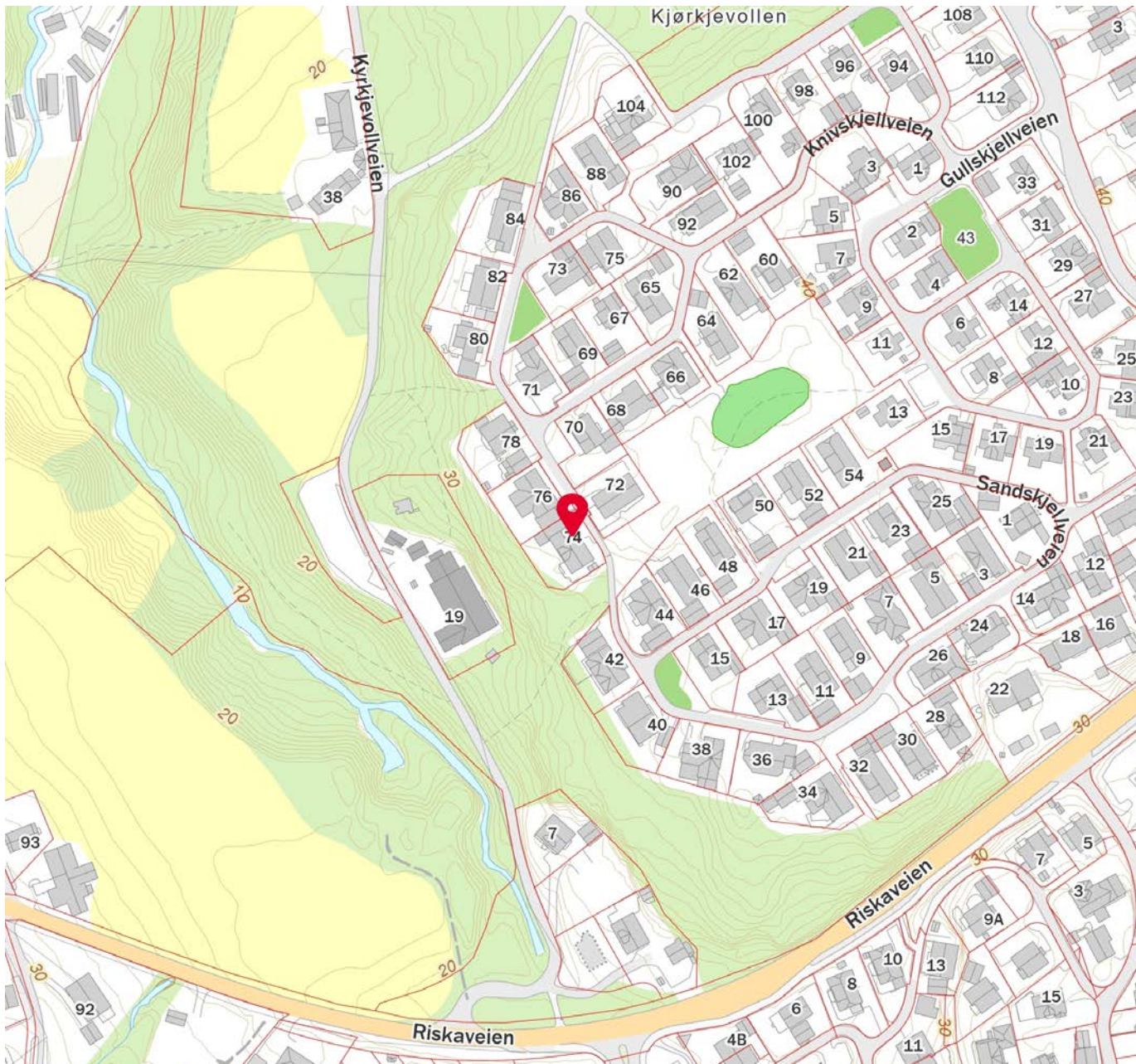
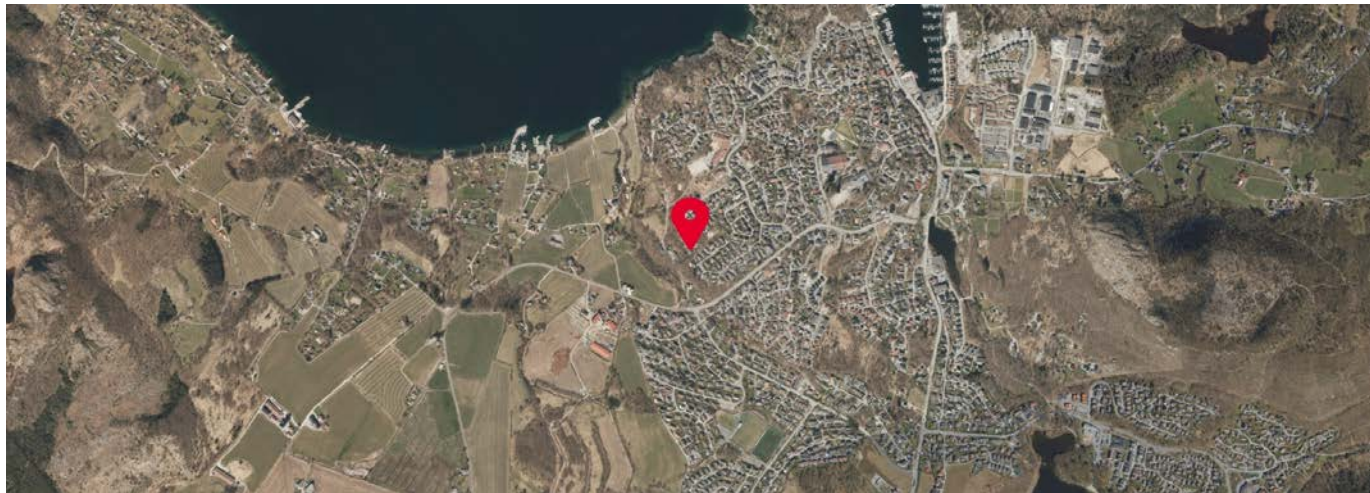


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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 eignedom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Knivskjellveien 74
4310 HOMMERSÅK

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

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre