



aktiv.

Lineveien 28, 4310 HOMMERSÅK

**HOMMERSÅK - Innholdsrik og
velholdt enebolig på utsiktstomt -
Utleiedel i underetasjen (ikke
godkjent)**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920

E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 690 000,-
Omkostn.: Kr 168 600,-
Total ink omk.: Kr 6 858 600,-
Selger: Svanhild Karin Ørnes
Handeland
Sven Arne Handeland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 389/389 kvm
Tomtstr.: 889 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 554
Oppdragsnr.: 1412250026

Innholdsrik og velholdt enebolig på utsiktstomt - Pent opparbeidet uteområde

Innhold: Underet.: Gang, bod, bad, toalettrom, vaskerom, garasje, sluse (mellom garasje og kjeller) utleiedel (ikke godkjent): Entré, gang, stue/kjøkken, bad, bod, vaskerom og soverom(ikke godkjent).
1.et.: Entré, bod bad, soverom, spisestue, stue, kjøkken, gang/garderobe (med utgang til balkong).
2.et.: Stue/gang, 3 soverom og bad.

Innholdsrik og velholdt enebolig oppført i 1983. Boligen går over tre etasjer og holder en gjennomgående god standard. Det er utleiedel i underetasjen (ikke godkjent). Beliggende helt i enden av blindvei på en høyde har man nydelig sjøutsikt fra terrasse (over garasjen) og stuevindu.

Det er 2 minutter å gå til Hommersåk skole (1-7 kl), 4 minutter til Riska Ungdomsskole og 3 minutter til Hommersåk barnehage.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	97
Nabolagsprofil	124
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 389 m²

BRA totalt: 389 m²

TBA: 105 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 204 m² Egen del: Gang, bod, bad, toalettrom, vaskerom, garasje, sluse (melom garasje og kjeller) Utleie del (ikke godkjent): Entré, gang, soverom, stue/kjøkken, bad, bod og vaskerom

1. etasje

BRA-i: 127 m² Entré, bod, bad, soverom, spisestue, stue, kjøkken, gang/garderobe (med utgang til balkong)

2. etasje

BRA-i: 58 m² Stue/gang, 3 soverom og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

98 m² Terrasse

2. etasje

7 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje og sluse mellom kjeller og garasje på til sammen 67 kvm er medtatt i BRA-i ut fra tilkomsten fra boligen.

Utleiedel er ikke byggemeldt og godkjent hos bygningsmyndighetene.

Terrasser i 1. etasje er takterrasse over garasje ca. 40 kvm, terrasse ut fra stue ca. 55 kvm og balkong ut fra soveromsgang på ca. 3 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

889 m²

Tomtebeskrivelse

Stor eiendom med gjennomført uteområde – terrasser, hage, steinbed og vakker beplantning. Innbydende gårdsrom med belegningsstein, stier, brostein og grønne soner.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet. I høyden med sjøutsikt og helt i enden av en blindvei. Området er rolig, etablert og barnevennlig. Herfra er det kort vei til både barnehage, skole, lekeplasser, butikker og flere flotte tur- og friområder.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Kiwi eller Coop Extra som kun er en kort gåtur unna boligen. En liten gåtur unna finner du også Bryggen Senter Hommersåk. Her finner man restaurant, dagligvarehandel, bakeri, frisør, båtliv og diverse servicetilbud. Ønsker man ytterligere servicetilbud er man bare en liten kjøretur unna Sandnes sentrum.

I nærområdet finner man flere flotte tur- og aktivitetstilbud. Her kan det blant annet nevnes Sjølvik, Hommersandfjellet og Vårlivarden som er flotte destinasjoner hvor man kan tilpasse aktiviteter som kan passe for hele familien. Når været tillater det kan man kjøle seg ned på "Hestånå" som man finner en liten spasertur unna.

Det er gode kollektivmuligheter i område. Det tar deg kun ca. 1 minutt fra eiendommen til Lineveien med bussforbindelse. Hurtigbåt til Stavanger sentrum kan man ta fra Hommersåk kai og ca. 18 minutter unna med bil kommer man til Bystasjonen i Sandnes med togforbindelser.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Konferer Sandes Kommune

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tre og mur, se forøvrig tilstandsrapport utført av takstmann Asbjørn Frafjord

Innhold

Underet.: Gang, bod, bad, toalettrom, vaskerom, garasje, sluse (mellom garasje og kjeller) utleiedel (ikke godkjent): Entré, gang, stue/kjøkken, bad, bod, vaskerom og soverom(ikke godkjent).

1.et.: Entré, bod bad, soverom, spisestue, stue, kjøkken, gang/garderobe (med utgang til balkong).

2.et.: Stue/gang, 2 soverom, arbeidsrom og bad.

Standard

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

Utvendig

Taktekking, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag,TG2

Renner og nedløp i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

Tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å montere snøfangere over gangareal for å unngå/ redusere faren for skader etter snøras fra taket.

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert begrenset lufting i underkant på kledningen enkelte steder.

Tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er registrert betydelige ujevnheter i takkonstruksjonene.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ingen indikasjon på at skjevheter kommer fra tiltak som er utført i senere tid, men stammer fra da bygget ble oppført og at det er "skjevt" bygget. Ujevnheterne kan rettes ved utskifting av tekkingen og da rette lekter etc., slik at taket får rette linjer.

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3- lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Dører,TG2

Bygningen har ytterdør i teak og malt utførelse, Skyve/hevedør til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Glass i skyvedør til terrasse er punktert.

Tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasse over garasje 40 kvm. Terrasse ut fra stue 55 kvm grovt oppmålt og balkong ut fra soveromsgang.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Nedbøyning på trekkverk er ca. 86 cm. Det er registrert bom i flere fliser på takterrasse over garasje. Balkong ut fra 2. etasje er dekket med glassfiber. Glassfibertekking kan sprekke med alderen. Denne må kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Bom i fliser indikerer dårlig innfestning til underlaget og det kan oppstå skader i fliser eller flisfuger.

Utvendige trapper, TG2

Betongtrapp med skiferheller.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:
- Det er registrert bom i skiferheller. Rekkverk på kjellertrapp tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde.

Tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Tiltak:
- Bom i skiferheller kan føre til at heller løsner mer og kan utgjøre en fare for snubling og fall. Det må etableres høyere rekkverk over kjellertrapp for å unngå fallskader.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulv på grunn i betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Avvik i etasjeskiller er målt i gang 1. etasje og i 2. etasje. Det er registrert nedbøyning i området fra midtvegg (sett fra 2. etasje) og ut til hver side. Ujevnheter fremkommer også i takkonstruksjonen.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
 - Skjevhetene er høyst sannsynlig fra byggeår og bygget er oppført med disse skjevhetene. Ønsker man å rette disse må man flytesparkle gulv i forbindelse med oppgraderinger av overflater. Det settes ingen kostnadsestimat ut fra at den enkelte må vurdere avviket og hva som må og når det må gjøres.
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG3

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
- Det er foretatt radon måling i 2014 som viser årsmiddelverdier på 210/230 bq/m3.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Pipe og ildsted,TG2

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipen er forblendet med naturstein over tak. Det er registrert riss mellom naturstein og murpuss.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Sprekker/riss i pipe over tak kan føre til inntrengning av vann som kan trekke ned ved pipen.

Rom Under Terreng,TG3

Gulvet har plater og er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i vaskerom/bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 34 %.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er gjennom hulltaking og målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller

Tiltak

- Tiltak:
- Utforede vegger og oppforede gulv i rom under terreng er en risikokonstruksjon, særlig i boliger som er "noen år". Det er påregnelig med inntrengning av jorddamp fra grunnen og inntrengning av fukt som kan ha årsak i redusert effekt på dreneringen. Ut fra registreringer ved hulltaking her, er det grunn til å anta at problemet er i alle

innforede vegger i kjeller/underetasje. Ytterligere undersøkelser må foretas og kjeller bør ominnredes på sikt.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Innvendige trapper,TG2

Boligen har lakkert/malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:
- Lukking av avik anbefales for å redusere faren for fallulykker.

Våtrom

Utleie del > Bad

Generell,TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Utleie del > Vaskerom

Generell,TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1. etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Overgang mellom vinduskarm og membran anbefales kontrollert for å unngå vannsøl i dette området.

1. etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk under badekar og slukrenne i dusjhjørnet. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke synlig mansjett i sluk under badekar.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle

lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Det er påvist skader på innredning.

- Det er påvist mindre skader i overflater på servant.

Tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur.

Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

2. etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Overgang mellom dørkarm og membran anbefales kontrollert for å unngå vannsøl i dette området.

2. etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm i nedsenket dusjnisse. 10 mm fall til dusjnisse på det øvrige gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tiltak

- Selv om bom eller hull ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Kjeller egen del > Bad

Generell, TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er ingen synlig membran under nedsenket badekar og det er motfall til sluk, samt bom i enkelte fliser.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjeller egen del > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i toalettrom mot dusjnische. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17 %.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:
- Ved kontroll og hulltaking er det registrert fuktkvote på 17 %, noe som er høyt, men normalt ikke skadelig. Årsaken kan være kapillæroppsug av fukt fra grunnen eller annen inntrengning av fukt fra grunn. Eier opplyser at baderommet er svært lite brukt, slik at dette kan være rest fra siste bruk av baderommet også.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Tiltak:
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring, dette vil være naturlig iforbindelse med oppgradering av baderommet. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kjeller egen del > Vaskerom

Generell, TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
 - Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjeller egen del > Vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i vaskerom/bod mot grunnmur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 34 %.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:
- Beskrivelsen her er sammenfallende med "rom under terreng".

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Tiltak:
- Beskrivelsen her er sammenfallende med "rom under terreng".

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Spesialrom

Kjeller egen del > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmtvannstank,TG2

To varmtvannstanker, hver på ca. 200 liter (hoveddel fra 2002, utleiedel er fra 1992).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg,TG2

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer i to sikringsskap.

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

Nei

Kommentar:

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar:Anlegget er originalt, det er ikke opplyst om arbeid utført siden utover normalt vedlikehold og utvidelser i garasje m.m.

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

Kommentar:

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Kommentar:

5.Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

14.Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Kommentar:

15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

Kommentar:

16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Kommentar:Pga. alder på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Dreneringen er fra 1983.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er spor etter fuktvandring (saltutslag) i de fleste murkonstruksjoner i garasje, sluse mellom garasjen og kjelleren og i hellebelagte trapper m.m.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Ytterligere undersøkelser og forbedret drenering/fuktsikring må ikke utelukkes for å hindre skader (frostsprengninger m.m.) i konstruksjonene.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Bygningen har betong grunnmur som delvis er forblendet med naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert sprekker og riss mellom steiner og mørtel i steinforblendingen.

Tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Forstøtningsmur, TG2

Forstøtningsmur er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Støttemur skal ha helning inn mot terrenget, her heller toppen av muren noe utover.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold, TG2

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er relativt flatt terreng med mindre helning mot grunnmur på oppsiden av huset, samt ujevnheter i steinbelagte stier.

Tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Det bør foretas terrengjusteringer og terreng under belegningsstein etc. bør rettes og komprimeres.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Lyse

Parkering

Parkering i dobbel garasje og i eget gårdsrom.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

1221887

Diverse

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

Smijernsport i hagen følger ikke handelen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedovn

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 690 000

Kommunale avgifter

Kr 33 539

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr og feieavgift. 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 1 590 000

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 360 001

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, 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 101, bruksnummer 554 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:

1108/101/554:

02.10.1979 - Dokumentnr: 6814 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:101 Bnr:120

01.01.2020 - Dokumentnr: 68143 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:101 Bnr:554

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for hele bygget datert 28.12.1983. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: 2 etg. Diverse innredningsarbeider, 1 etg. Diverse innredning av bad. Kjeller Diverse innredningsarbeider. Elektrisk vifte i vaskerom. Utvendig: 1. Hovedtrapp ed rekkverk. 2. Kjellertrapp med rekkverk rundt kjellerhald. 3. Planering med fall fra huset.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at alle rom i utleiedelen i underetasjen som er innredet og brukt som kjøkken, stue, soverom,bad, vaskerom,bod og gang ikke er søkt om og tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold. Rommene er forøvrig angitt som disponibelt på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.12.1983.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål jmf. Kommuneplaner Id 202005 Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-203, Plantype 20 - kommuneplanens arealdel, Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 05/15/2023 og Reguleringsplaner Id 7604 Navn Reguleringsplan for deler av Hommersåk Plantype 30 - Eldre reguleringsplan Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 10/20/1977

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

167 250 (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))

168 600 (Omkostninger totalt)

184 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

187 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 858 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 874 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 877 300 (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 168 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

03.09.2025

**Velkommen til
Lineveien 28**







Innholdsrik og romslig stue med god plass til flere sittegrupper



Stor og lys stue med store vindusflater, lyse vegger og parkett på gulv.







Egen spisestue i tilknytning til kjøkkenet, med laminat på gulv og skyvedør med utgang til terrasse.







Romslig kjøkken med fliser på
gulv og innredning i varm
treutførelse.

Vinduene over benken gir godt
med naturlig lys inn på
kjøkkenet.





Velkommen inn. Romslig entré med fliser på gulv og speilgarderobe som gir praktisk oppbevaring.



Hovedsoverommet har god plass til stor seng og ulike skap og hylleløsninger.



Stilrent bad med helstøpt vask, med innholdsrik innredning, hvite fliser på vegg og mørke kontrastfargede fliser på gulv.



Badet inneholder i tillegg både dusj og hjørnebadekar - her kan du slappe av og bare nyte etter en lang dag.

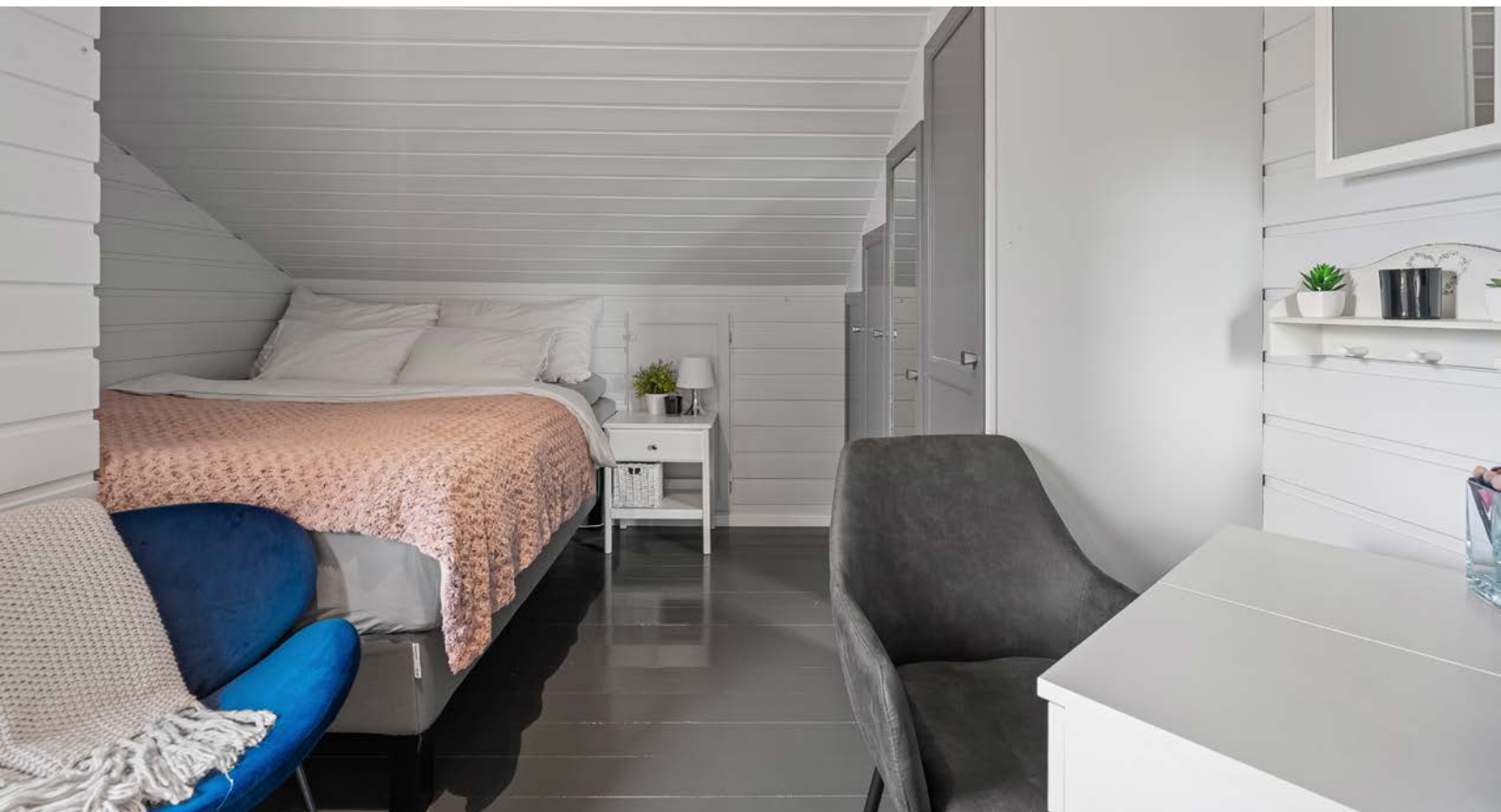
Stor loftstue med gråmalte
gulv, hvite vegger og takvindu
som gir ekstra lys.
Perfekt som ungdomsrom,
tv-stue eller ekstra
oppholdsrom. Vedovnen
sørger for en god varme







Soverom 2 er malt i lyse trivelige farger og har plass til stor seng.



Romslig garderobeløsning er bygget inn i skråveggen for oppbevaring av klær.



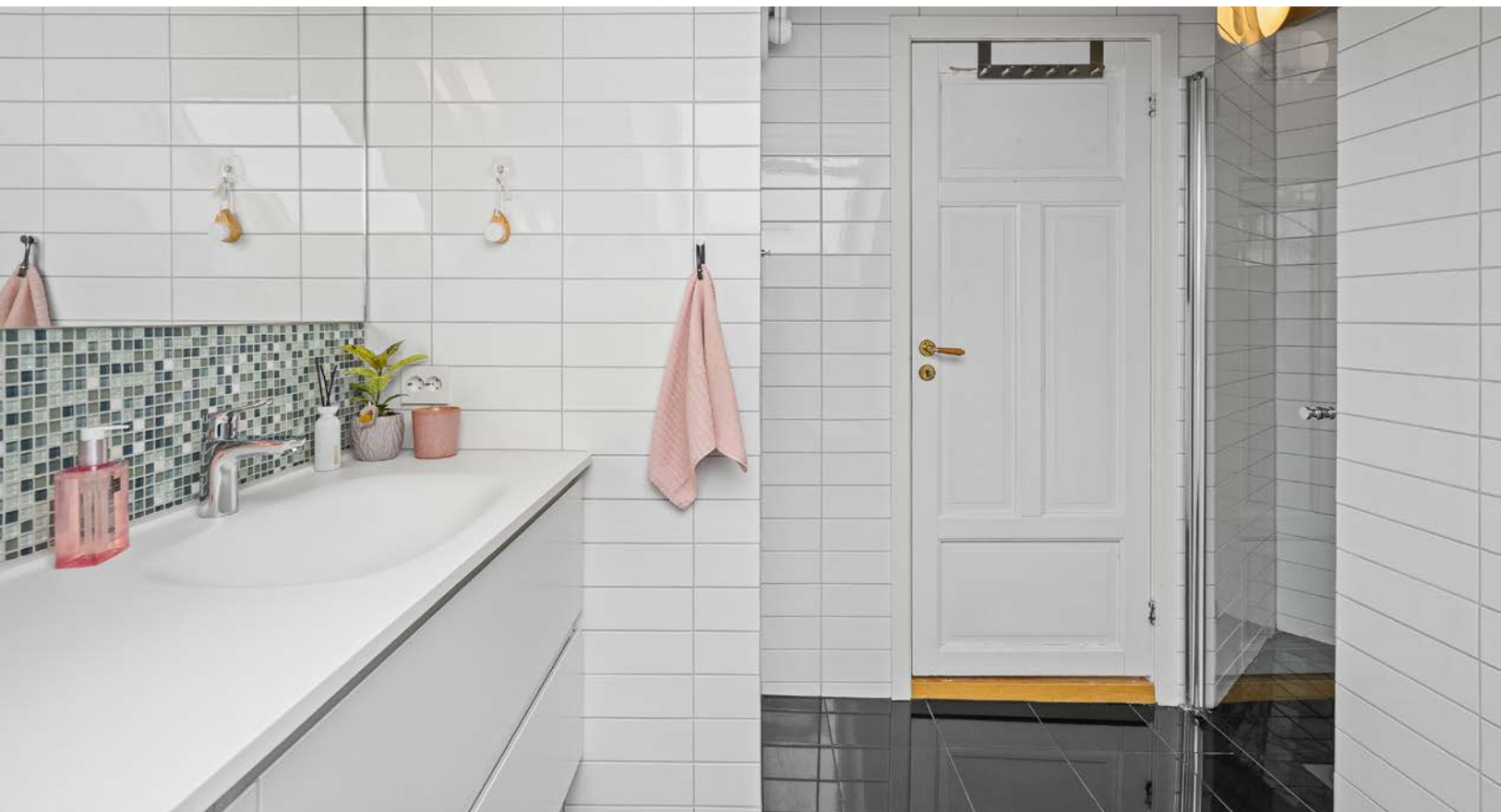
Soverom 3 - lyst soverom som passer perfekt som barnerom-



Soverom 4 - fleksibelt rom som enkelt tilpasses behov – soverom, hjemmekontor eller hobbyrom.



Lekker bad med helstøpt vask og mosaikkfelt over servant. Takvindu gir flott lysinnslipp på badet.



Hvite veggfliser kombinert med mørkt gulv gir et stilrent uttrykk.



Pen trappeløsning mellom etasjene



Stort vaskerom i u-etasje med rikelig arbeidsplass og gode oppbevaringsmuligheter.



Eksklusiv spa-avdeling med stort boblebad, romslig dusj, fliser og naturstein på vegg. Perfekt rom for avslapning og luksus i hverdagen.



Gir ekte spa-følelse – komplett med speil, hyller og velvære-atmosfære.



Praktisk toalett i denne etasjen



Stor terrasse med plass til både spisegruppe og lounge.



Privat uteplass som blir en naturlig forlengelse av innsiden.





En hage som blomstrer vakkert gjennom hele sesongen.















Takterrassen over garasjen –
et unikt samlingspunkt
med flott utsikt.





Entre/inngang i u-etasje



Stue og kjøkken i åpen løsning.



Flere vinduer gir naturlig lys inn i stuen.



Plass til eget kjøkkenbord

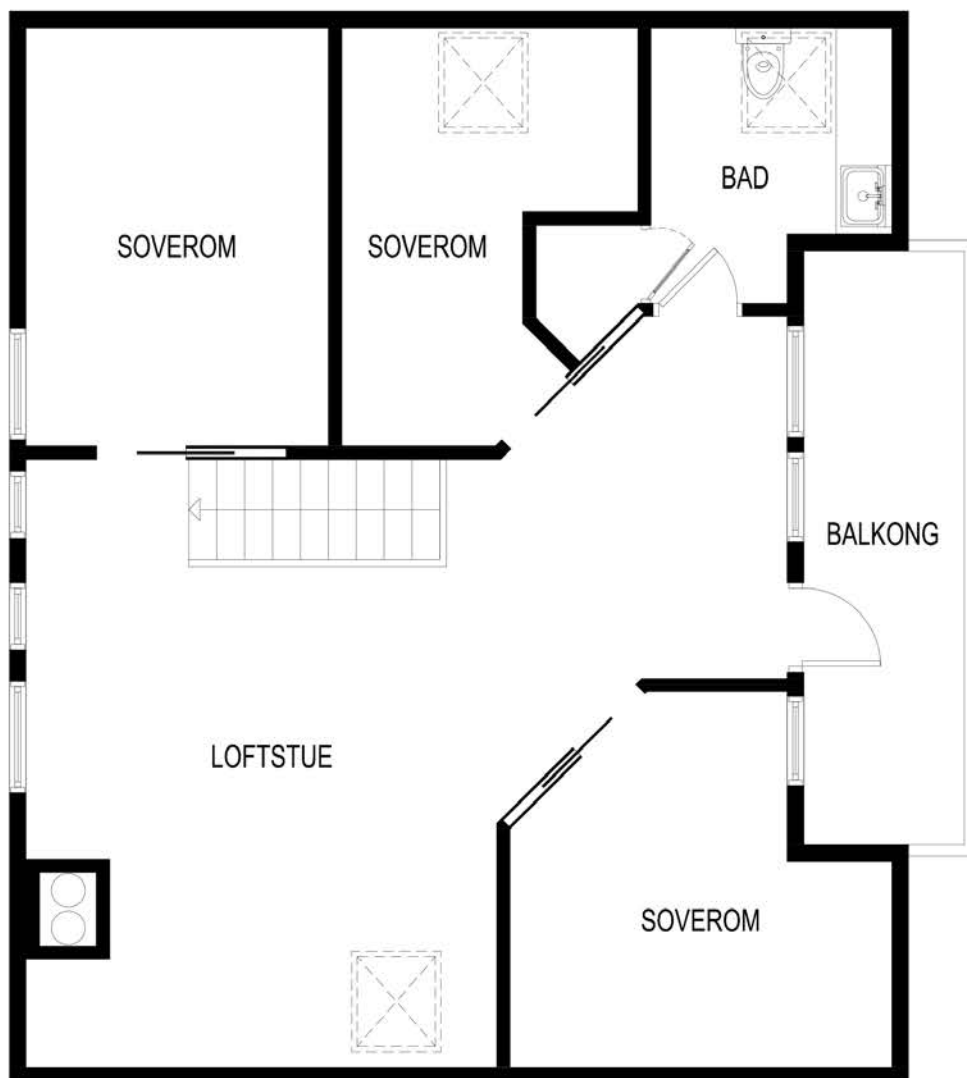


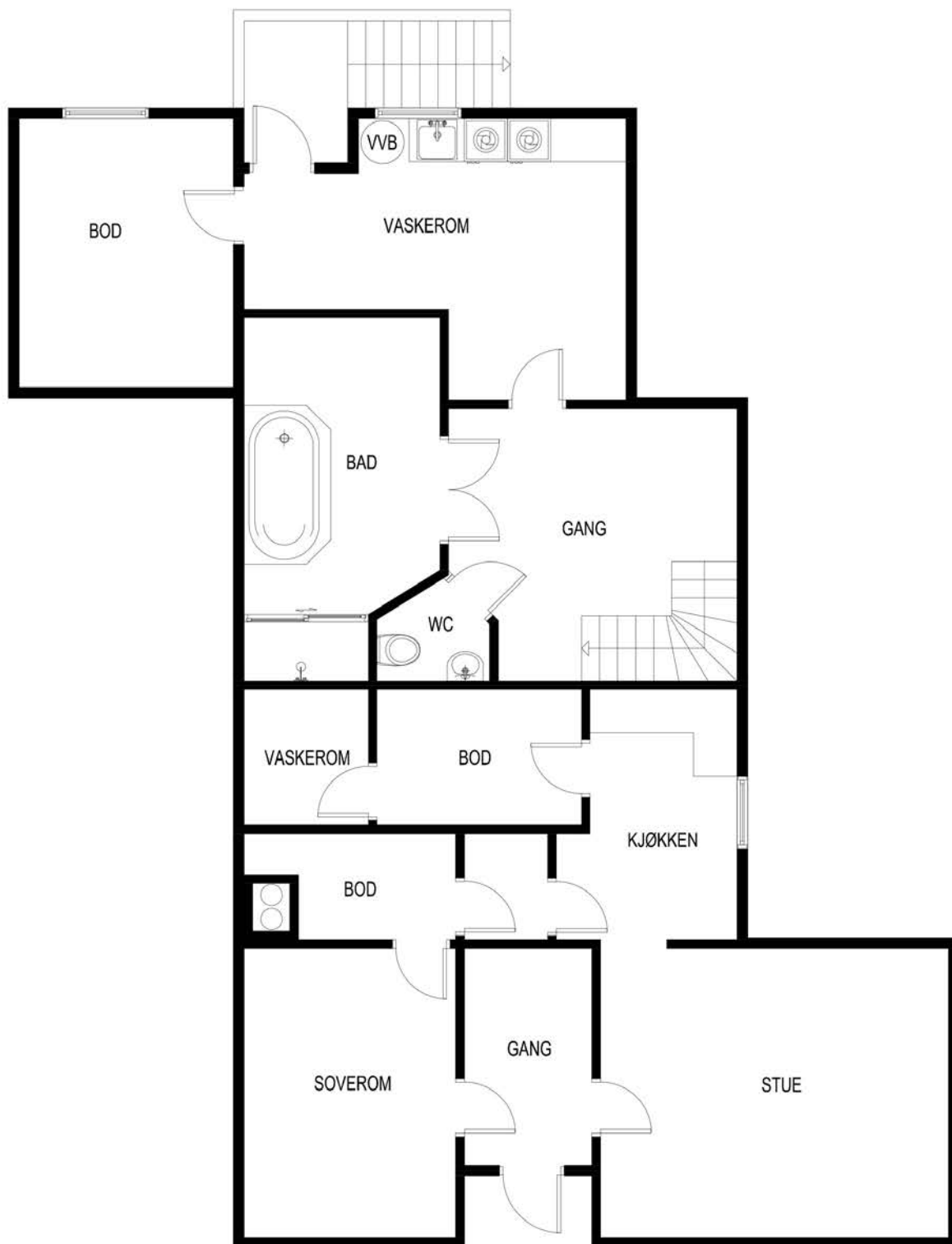
Koselig kjøkkenløsning med plass til det du trenger.

















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Lineveien 28, 4310 HOMMERSÅK



SANDNES kommune



gnr. 101, bnr. 554

Sum areal alle bygg: BRA: 389 m² BRA-i: 389 m²



Befaringsdato: 14.05.2025

Rapportdato: 30.07.2025

Oppdragsnr.: 12162-1667

Referansenummer: IH8291

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 7783



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

Uavhengig Takstingeniør

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1983 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Renner og nedløp i lakkert metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3- lags glass.

Bygningen har ytterdør i teak og malt utførelse, skyve/hevedør til terrasse.

Terrasse over garasje 40 kvm.

Terrasse ut fra stue 55 kvm grovt oppmålt og balkong ut fra soveromsgang.

Betongtrapp med skiferheller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, malt furu og fliser.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulv på grunn i betong.

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq.

Boligen har elementpipe.

Gulvet har plater og er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i vaskerom/bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 34 %.

Boligen har lakkert/malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte profilerte dører og finérdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner, Baderommet er omgitt av murvegger e.l.

Vaskerom underetasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Bad 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon i form av faktura.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Det er plastsluk under badekar, og slukrenne i dusjhjørnet. Ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

Bad 2. etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon i form av faktura.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm i nedsenket dusjnise. 10 mm fall til dusjnise på det øvrige gulvet.

Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i arbeidsrom mot bad.

Bad kjeller egen del:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i toalettrom mot dusjnise. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17 %.

Vaskerom kjeller egen del:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i vaskerom/bod mot grunnmur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 34 %.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i underetasjen har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra kjøkkener og

Beskrivelse av eiendommen

våtrom.

To varmtvannstanker, hver på ca. 200 liter (hoveddel fra 2002, utleiedel er fra 1992).

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer i to sikringsskap.

6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1983.

Bygningen har betong grunnmur som delvis er forblendet med naturstein.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

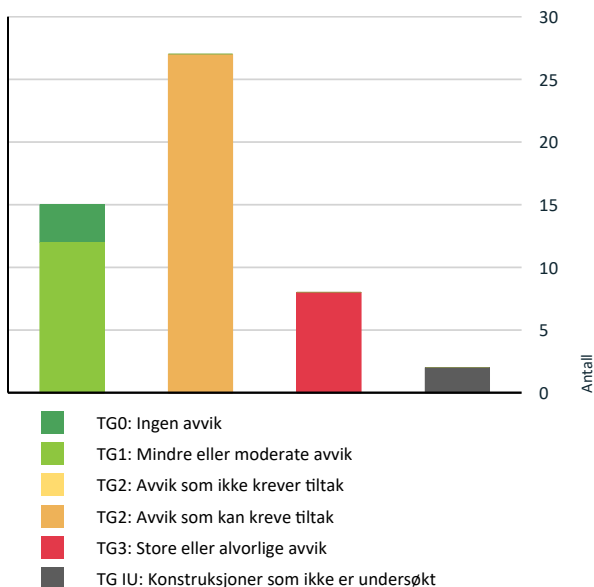
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremvist byggetegninger som stemmer i hovedsak i 1. etasje og 2. etasje samt egen del av kjeller. Deler av underetasjen er innredet og leies ut, denne er ikke byggemeldt og godkjent hos bygningsmyndighetene, denne fremkommer ikke på tegninger.

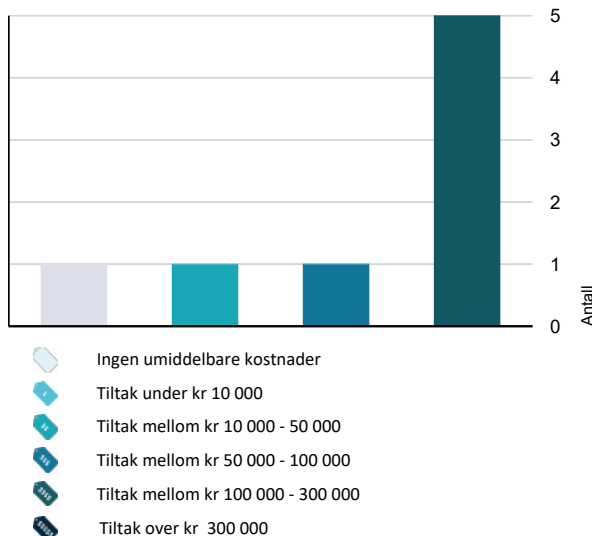
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Utleie del > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Utleie del > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller egen del > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller egen del > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller egen del > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Utleie del > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Utleie del > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller egen del > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller egen del > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1983

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere over gangareal for å unngå/reducere faren for skader etter snøras fra taket.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert begrenset lufting i underkant på kledningen enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert betydelige ujevnheter i takkonstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

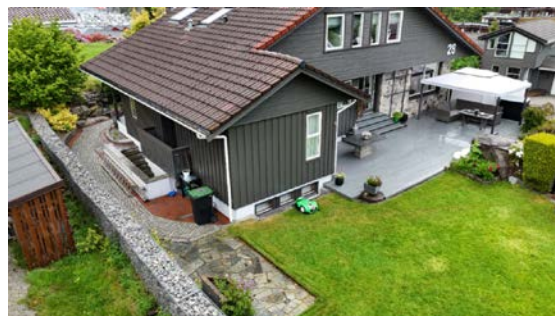
- Andre tiltak:

Det er ingen indikasjon på at skjevheter kommer fra tiltak som er utført i senere tid, men stammer fra da bygget ble oppført og at det er "skjevt" bygget.

Ujevnheterne kan rettes ved utskifting av tekkingen og da rette leker etc., slik at taket får rette linjer.



Her ser man ujevnheter i takflaten.



Skjevt møne.



Her ser man ujevnheter i takflaten.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3- lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

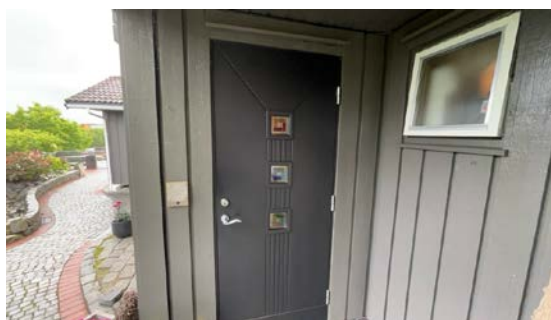
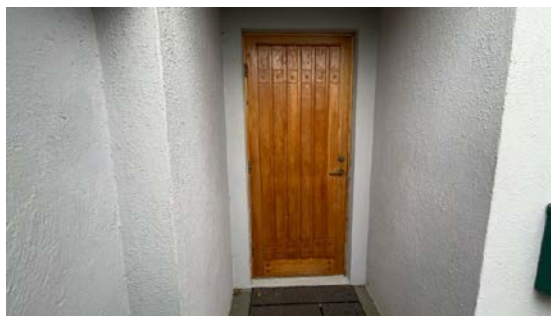
Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



unktert glass i kjeller.

Tilstandsrapport



TG 1 Nyere vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Dører

Bygningen har ytterdør i teak og malt utførelse, Skyve/hevedør til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Glass i skyvedør til terrasse er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse over garasje 40 kvm.

Terrasse ut fra stue 55 kvm grovt oppmålt og balkong ut fra soveromsgang.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Nedbøyning på trekkverk er ca. 86 cm.

Det er registrert bom i flere fliser på takterrasse over garasje.

Balkong ut fra 2. etasje er dekket med glassfiber. Glassfibertekking kan sprekke med alderen. Denne må kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Bom i fliser indikerer dårlig innfestning til underlaget og det kan oppstå skader i fliser eller flisfuger.



TO 2 Utvendige trapper

Betongtrapp med skiferheller.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Det er registrert bom i skiferheller.

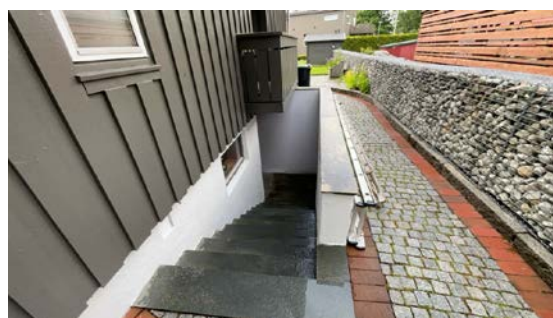
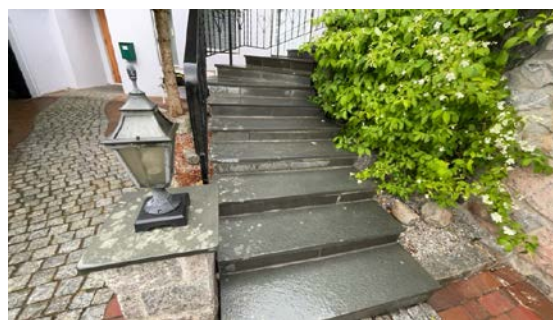
Rekkverk på kjellertrapp tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Tiltak:

Bom i skiferheller kan føre til at heller løsner mer og kan utgjøre en fare for snubling og fall.

Det må etableres høyere rekkverk over kjellertrapp for å unngå fallskader.



INNENDIG

TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, malt furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Tilstandsrapport

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulv på grunn i betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik i etasjeskiller er målt i gang 1. etasje og i 2. etasje. Det er registrert nedbøyning i området fra midtvegg (sett fra 2. etasje) og ut til hver side. Ujevnheter fremkommer også i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevhetene er høyst sannsynlig fra byggeår og bygget er oppført med disse skjevhetene.

Ønsker man å rette disse må man flytesparkle gulv i forbindelse med oppgraderinger av overflater. Det settes ingen kostnadsestimat ut fra at den enkelte må vurdere avviket og hva som må og når det må gjøres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



20 mm målt ut fra baderomsdør i 2. etasje.

! TG 3 Radon

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Det er foretatt radon måling i 2014 som viser årsmiddelverdier på 210/230 bq/m³.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Pipen er forblendet med naturstein over tak. Det er registrert riss mellom naturstein og murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Sprekker/riss i pipe over tak kan føre til inntrengning av vann som kan trekke ned ved pipen.



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater og er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i vaskerom/bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 34 %.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjennom hulltaking og målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller.

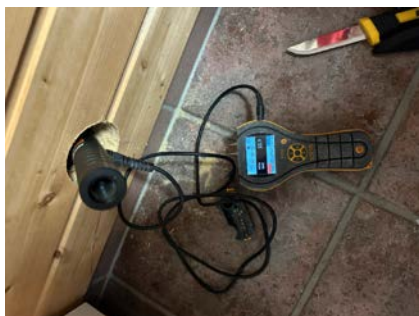
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vegger og oppføre gulv i rom under terreng er en risikokonstruksjon, særlig i boliger som er "noen år". Det er påregnelig med inntrengning av jorddamp fra grunnen og inntrengning av fukt som kan ha årsak i redusert effekt på dreneringen. Ut fra registreringer ved hulltaking her, er det grunn til å anta at problemet er i alle innførte vegger i kjeller/underetasje. Ytterligere undersøkelser må foretas og kjeller bør ominnredes på sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert/malt tretrapp.

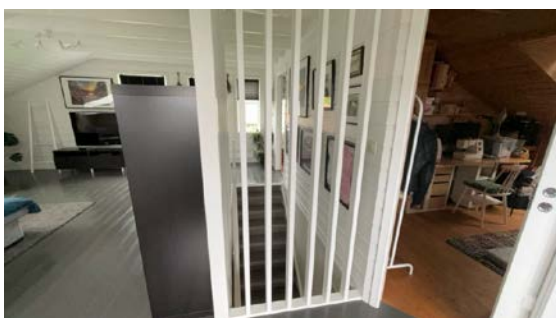
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:

Lukking av avik anbefales for å redusere faren for fallulykker.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører og finérdører.

VÅTROM

UTLEIE DEL > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

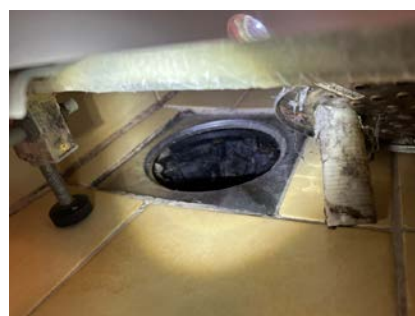
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er ingen synlig membran eller mansjett i sluk under dusjkabinettet.

UTLEIE DEL > BAD

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Baderommet er omgitt av murvegger e.l.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UTLEIE DEL > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UTLEIE DEL > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

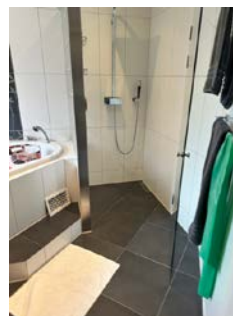
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon i form av faktura.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Overgang mellom vinduskarm og membran anbefales kontrollert for å unngå vannsøl i dette området.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

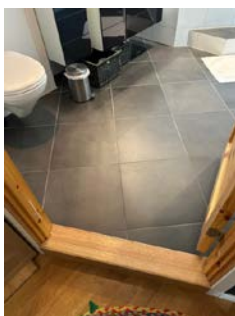
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull i gulv ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under badekar og slukrenne i dusjhjørnet. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke synlig manskjett i sluk under badekar.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk under badekar.



Rennesluk i dusj.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist mindre skader i overflater på servant.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glaser. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Tilstandsrapport



Skader i overflater på servant.



Ikke synlig drenering fra innebygget cisterne.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

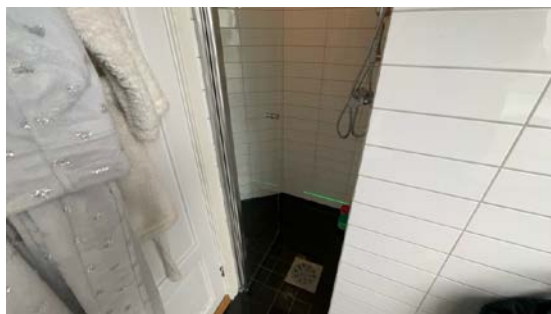
2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon i form av faktura.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

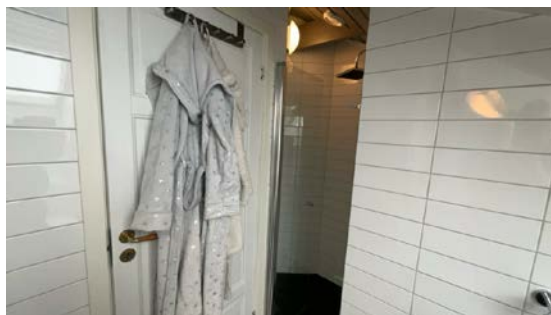
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Overgang mellom dørkarm og membran anbefales kontrollert for å unngå vannsøl i dette området.



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm i nedsenket dusjnisje. 10 mm fall til dusjnisje på det øvrige gulvet.

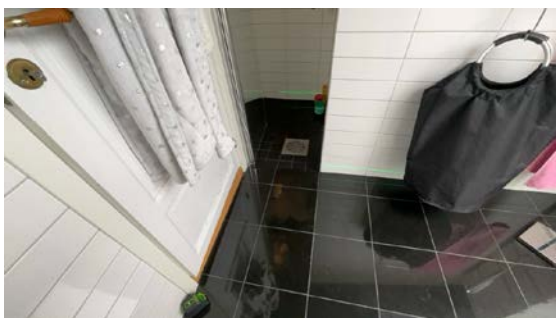
Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

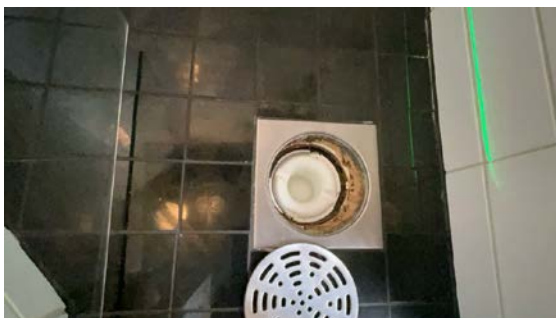
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

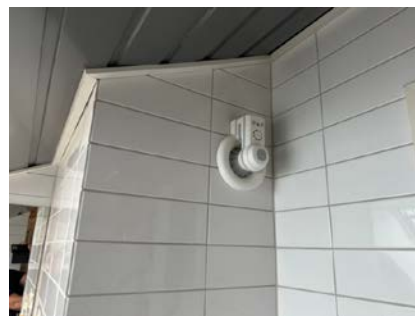
1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i arbeidsrom mot bad.



KJELLER EGEN DEL > BAD

1 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

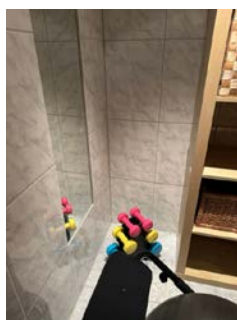
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ingen synlig membran under nedsenket badekar og det er motfall til sluk, samt bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



KJELLER EGEN DEL > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i toalettrom mot dusjnische. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17 %.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Ved kontroll og hulltaking er det registrert fuktkvote på 17 %, noe som er høyt, men normalt ikke skadelig. Årsaken kan være kapillæroppsug av fukt fra grunnen eller annen inntrengning av fukt fra grunn. Eier opplyser at baderommet er svært lite brukt, slik at dette kan være rest fra siste bruk av baderommet også.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring, dette vil være naturlig iforbindelse med oppgradering av baderommet. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.



KJELLER EGEN DEL > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

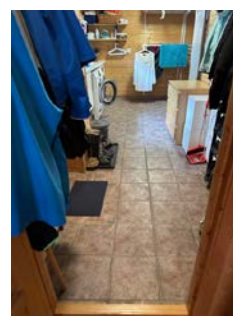
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER EGEN DEL > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i vaskerom/bod mot grunnmur. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 34 %.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Beskrivelsen her er sammenfallende med "rom under terreng".

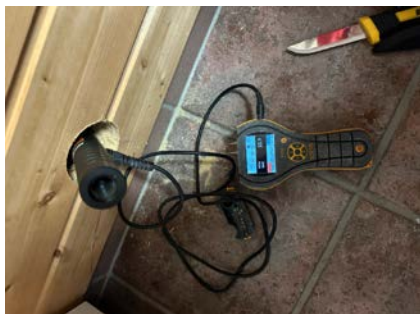
Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Beskrivelsen her er sammenfallende med "rom under terreng".

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJØKKEN

UTLEIE DEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



UTLEIE DEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



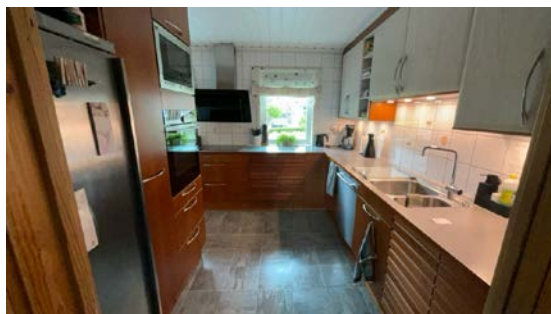
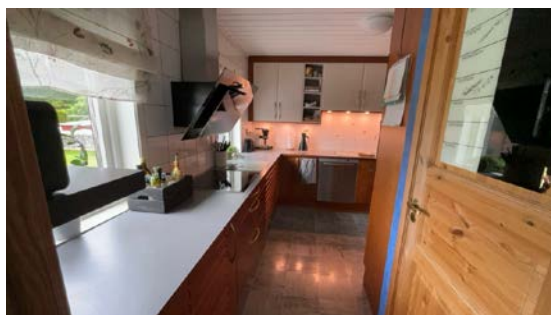
1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2005

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

KJELLER EGEN DEL > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Hoveds

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra kjøkkener og våtrom.

TG 2 Varmtvannstank

To varmtvannstanker, hver på ca. 200 liter (hoveddel fra 2002, utleiedel er fra 1992).

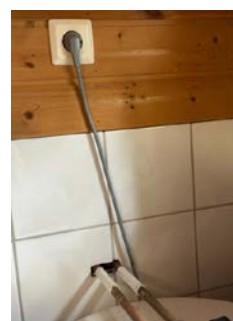
Årstall: 1992 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer i to sikringsskap.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1983 Anlegget er originalt, det er ikke opplyst om arbeid utført siden utover normalt vedlikehold og utvidelser i garasje m.m.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Pga. alder på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

6-kilos brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1983.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er spor etter fuktvandring (saltutslag) i de fleste murkonstruksjoner i garasje, sluse mellom garasjen og kjelleren og i hellebelagte trapper m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Ytterligere undersøkelser og forbedret drenering/fuktsikring må ikke utelukkes for å hindre skader (frostsprengninger m.m.) i konstruksjonene.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur som delvis er forblendet med naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekker og riss mellom steiner og mørtel i steinforblendingen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.



Tilstandsrapport



TG 2 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Støttemur skal ha helning inn mot terrenget, her heller toppen av muren noe utover.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

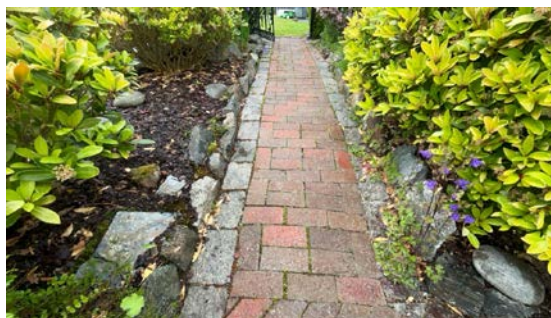
- Det er påvist andre avvik:

Det er relativt flatt terreng med mindre helning mot grunnmur på oppsiden av huset, samt ujevnheter i steinbelagte stier.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør foretas terrengjusteringer og terreng under belegningsstein etc. bør rettes og komprimeres.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Original hovedstoppekran.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

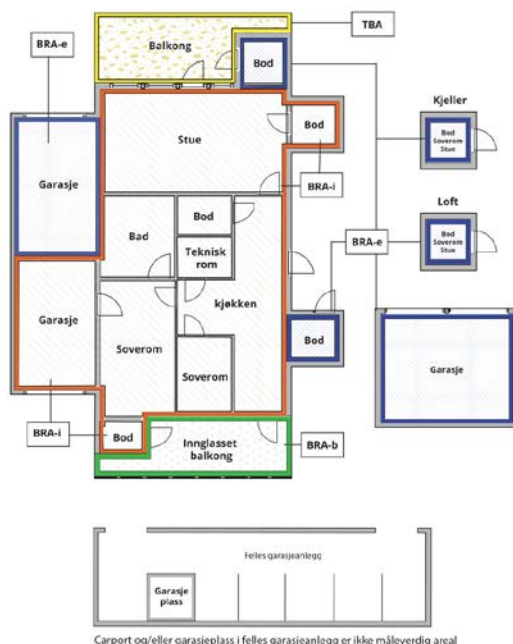
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Utleie del	72			72	
1. etasje	127			127	98
2. etasje	58			58	7
Kjeller egen del	132			132	
SUM	389				105
SUM BRA	389				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Utleie del	Entré, Gang, Soverom, Stue/kjøkken, Bad, Bod, Vaskerom		
1. etasje	Entré, Bod, Bad, Soverom, Spisestue, Stue, Kjøkken, Gang /garderobe (med utgang til balkong)		
2. etasje	Stue /gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Kjeller egen del	Gang, Bod, Bad, Toalettrom, Vaskerom, Garasje, Sluse (mellom garasje og kjeller)		

Kommentar

Garasje og sluse mellom kjeller og garasje på til sammen 67 kvm er medtatt i BRA-i ut fra tilkomsten fra boligen. Utleiedel er ikke byggemeldt og godkjent hos bygningsmyndighetene.

Terrasser i 1. etasje er takterrasse over garasje ca. 40 kvm, terrasse ut fra stue ca. 55 kvm og balkong ut fra soveromsgang på ca. 3 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremvist byggetegninger som stemmer i hovedsak i 1. etasje og 2. etasje samt egen del av kjeller. Deler av underetasjen er innredet og leies ut, denne er ikke byggemeldt og godkjent hos bygningsmyndighetene, denne fremkommer ikke på tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført normalt vedlikehold.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	305	84

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Sven Arne Handeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	101	554		0	889 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lineveien 28

Hjemmelshaver

Handeland Svanhild Karin Ørnes, Handeland Sven
Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Hommersåk med kort vei til skole, barnehage, butikk m.m.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1	2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Eier opplyser at ferdigattest er fremstilt av Sandnes kommune 09.07.2025	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2025	
2	04.09.2025	Endret navn fra arbeidsrom til soverom i 2. etg.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IH8291>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250026	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sven Arne Handeland	Svanhild Karin Ørnes Handeland
Gateadresse	
Lineveien 28	
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	2002
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	1221887

Document reference: 1412250026

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad 1. etg i 2008 og nytt bad i 2. etg i 2014.
Arbeid utført av	Sig. Halvorsen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nye gulv i forbindelse med nye bad.
-------------	-------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Eventuelt ifra Sig. Halvorsen AS da de hadde hele prosjektet.
-------------	---

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

Beskrivelse	Garasje : Fuktinnsig/drypp i to hjørner i tak fra høsten/vinteren 2024. Det danner seg fukthinne i store deler av tak i yttergarasjen ved overgangen fra frost til mildvær.
-------------	---

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2004 byttet hovedsikring. Vagle I 2005 trekket om kurs 10amp til 16am. Vagle I 2023 Ny kurs for billader fra sikringsskap til garasje. OneCo
Arbeid utført av	Vagle Elektro og OneCo Elektro

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Installert i 2023 av OneCo Elektro AS.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vinduer, vindskier og kledning på sørside 2019. Ulriksen Bygg AS Ny terrasse 2020. Custo Bygg. Garasjegulv støp nytt dekke 2022. Mur og Flisepartner.

Arbeid utført av

Ulriksen Bygg AS, Custo Bygg Mur og Flisepartner AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sokkelleilighet.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Springsfilmer eksponert mellom 2014-01-15 og 2014-04-09 (Landauer Nordic)

21.1 Radonmåling

År

2014

Verdi

Soverom 210 og Stue 230

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: 1412250026

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250026

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sven Arne Handeland	42751ee46bc0f0f85771d09 7832fc85bc811f0b6	16.03.2025 16:29:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svanhild Karin Ørnes Handeland	3e70e7126a8927c044ee99 68df11403c14d27dbe	16.03.2025 16:26:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1412250026

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

Grunnkart

Adresse: Lineveien 28, 4310 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 101/554/0/0

Dato: 2025-05-27

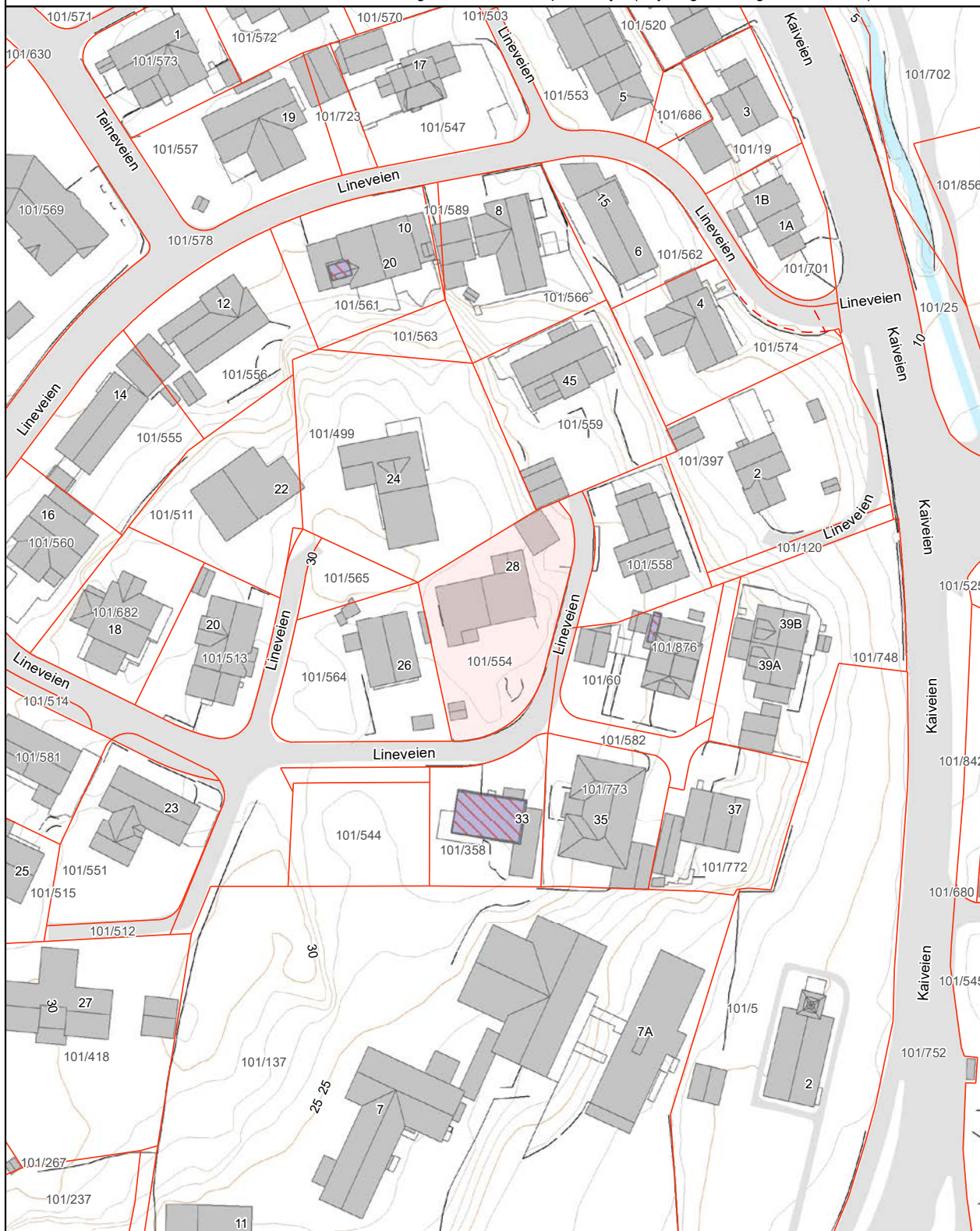
Målestokk: 1:1,000



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)



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

Reguleringsplan for deler av Hommersåk

Reguleringsbestemmelser

PlanID 7604

Saksnummer 199907698

§ 1

- A. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal arealanvendelsen og bebyggelsen være som angitt på planen.
- B. For feltene 2a og 4g forutsettes det senere utarbeidet bebyggelsesplan som skal godkjennes av byplanrådet.

§ 2

Frittliggende eneboliger.

- A. Det kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer. Hvor terrenget tilsier det, kan bygningsrådet kreve at det bygges i 1 etasje med underetasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
- B. Boligens grunnflate må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal når huset oppføres i 1 eller 1 ½ etasje, og 20 % når huset oppføres i 2 etasjer. I tillegg kommer garasje eller uthus i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m².
- C. Bygningsrådet kan godkjenne annen tomtedeling enn den som er vist på planen.
- D. Bygningsrådet skal godkjenne møneretning og bygningers plassering på tomten.

§ 3

Garasjer.

- A. For hver enkelt boligenhet skal det avsettes plass for 1 garasje og oppstillingsplass for 1 bil.
- B. Garasjen skal tilpasses huset med tanke på materialvalg, form og farge, og bør oppføres som tilbygg til huset.
- C. Garasjen plasseres minst 5 m fra regulert gatekant når portåpningen er parallell med denne, og minst 2 m fra regulert gatekant når portåpningen er vinkelrett på gatekanten, dette uansett regulert byggegrense. Disse bestemmelser gjelder bare for den gate som gir adkomst til garasje.
- D. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Den endelige garasjeplassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med huset.

§ 4

Konsentrert småhusbebyggelse.

Felt 2a, 3d og 4g.

- A. På feltene tillates oppført boligbebyggelse i grupper med maks. 2 etasjer. På felt 3 d kan oppføres terrassehus.
- B. Ved tomtedeling må boligens grunnflate for 1 etasjes hus ikke overstige 40 % av tomtens nettoareal.

- C. Før utbygging kan finne sted, skal detaljert bebyggelsesplan med event. tilleggsbestemmelser godkjennes av byplanrådet. Husene kan tillates oppført med 1 side i eiendomsgrænse.

§ 5

Kombinert bolig- og håndverk/forretningsbebyggelse.

På felt 3a kan i tillegg til boliger etableres slik håndverk-, kontor/butikk-, bevertnings- og/eller klubbvirksomhet som bygningsrådet kan godkjenne. Bygningene kan oppføres i maks. 2 etasjer. Bygningsrådet kan kreve at det bygges i 1 etasje med underetasje, dersom terrenget tilsier det. Bygningenes grunnflate må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal. Eventuell utendørs lagring skal innhegnes på tilfredsstillende måte. Den ubebygde del av tomten skal gis parkmessig behandling.

§ 6

Areal for lett industri (båtbyggeri)Felt 1a

- A. Det tillates virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører vesentlig ulempe for nærliggende bebyggelse i form av lukt, røyk eller støy.
- B. Maksimal gesimshøyde skal være 7,0 m målt fra grunnens planerte nivå. Maksimal utnyttelsesgrad settes til $U=0,7$.

§ 7

Forretninger, kontor mv.Felt 3e, 3h, 5a og 5d

Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad settes til $U=0,5$. I tilknytting til forretningen kan innrede bolig.

§ 8

Offentlig bebyggelse.

- A. Felt 6a, 6d, 6e og 6f. Areal for ungdomsskole, daginstitusjon, bibliotek, svømmehall m.m. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- B. Felt 9a. Areal for barneskole, brannstasjon m.m. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med underetasje. Ved eventuell videreutbygging må det tas hensyn til eksisterende kirke ved plassering og utforming av bebyggelsen.
- C. Maksimal utnyttelsesgrad for feltene settes til $U=0,35$. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning mv. skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet eller for deler av det, før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 9

Tomt for allmennyttig formål.Felt 8c

Det kan oppføres bygning i maks 2 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad settes til $U=0,35$.

§ 10

Offentlig kai/småbåthavn.Felt 3f og 3g

Det kan med havnevesenets samtykke føres opp bygg og innretninger som anses nødvendige for utnyttelsen av arealene.

§ 11

Fellesbestemmelser.

- A. Det forutsettes at fylkesvei 340 og fylkesvei 314 avkjørselreguleres. Planlagte utkjørsler er vist med pil.
- B. Bygningsrådet skal godkjenne alle utkjørsler. Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.
- C. Område mellom frisktlinjer og veikanter i kryss (sikttrianter) skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vei-ers nivå.
- D. I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har tilknytting til områ- dets utnyttelse, og som ikke er til hinder for områ- dets bruk som friområde. Likeledes kan trafokiosker plasseres der etter godkjenning av bygningsrådet.
- E. Etter reguleringsbestemmelsernes ikrafttreden, er det ikke tillatt ved privat servitut å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.
- F. Unntak fra disse bestemmelser kan - når særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovens og bygningsvedtektene for Sandnes.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
24.03.1999	9707886	MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING VED HOMMERSÅK SKOLE, PLAN 97146 Teknisk styre godkjenner mindre vesentlig endring av Reguleringsplan for deler av Hommersåk m.m., plan nr. 7604. Reguleringsbestemmelsene for plan 7604 gjøres gjeldende for plan 97146. I tillegg gjelder følgende bestemmelser: Innenfor areal for skole-plantehage kan det føres opp redskapshus på inntil 15 m2 i en etasje. På samleplats for søppeldunker kan det føres opp skjermingstiltak.
06.07.2011	199707900	Gnr. 101, bnr. 502 og den framålte tomt tillates bebygd med <u>en boenhet pr. tomt.</u>
16.10.2017	17/00158	Tekniske planer som berører fv. 340 skal oversendes Statens vegvesen for gjennomsyn.

Eiendomskart med grenser

Adresse: Lineveien 28, 4310 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 101/554/0/0

Dato: 2025-05-27

Målestokk: 1:500

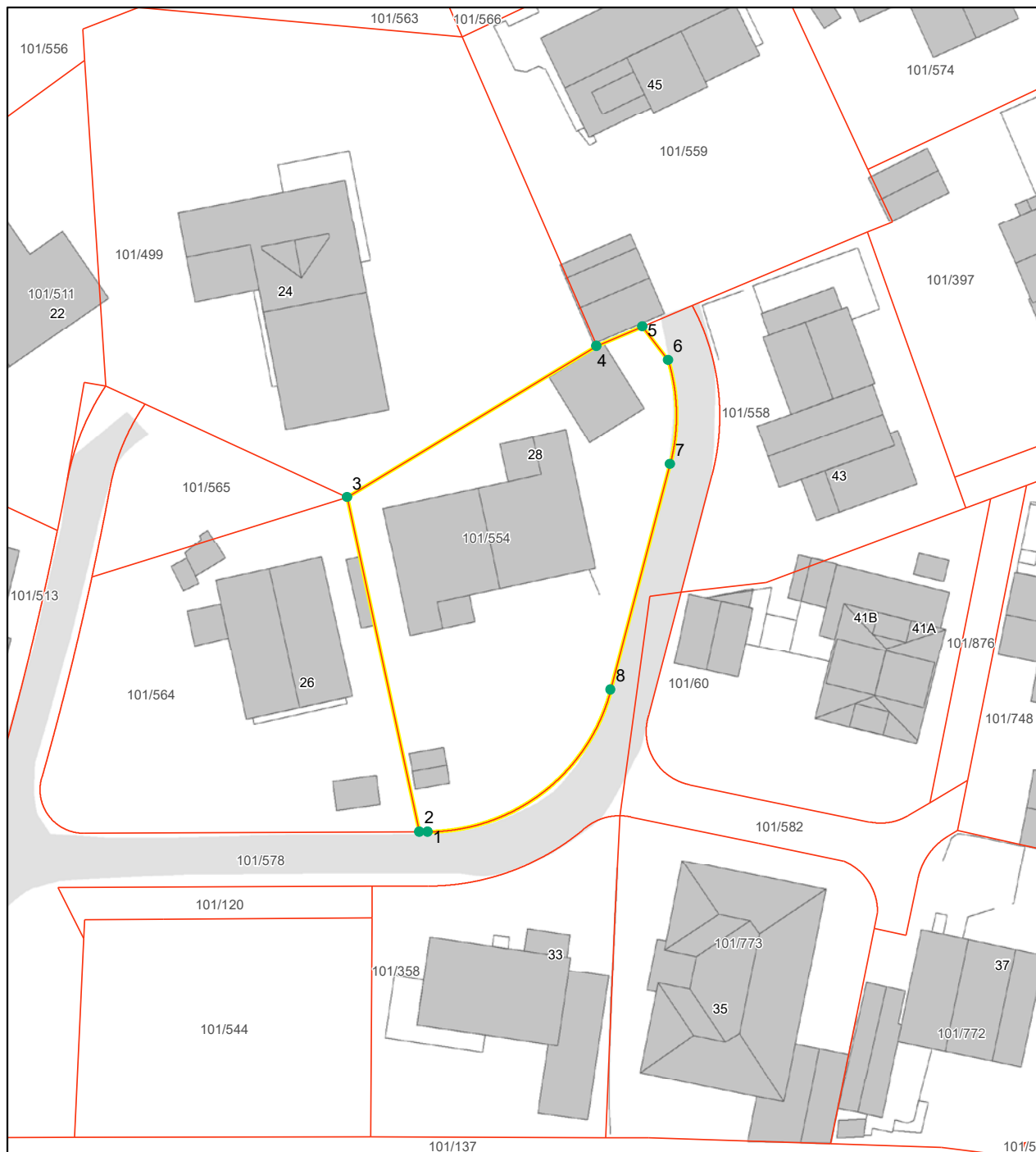


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



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

Trykt på selvkopierende papir

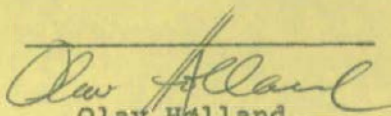
Arbeidssted (adr.) Hommerååk		Registernr (Gnr/bnr/testenr) ev. parsellnr gnr. 101 bnr. 554		
Arbeidets art nybygg	Bygningens art enebolig 210 m2	Dato for søknad mottatt 31.12.80	Dato for vedtak 16.6.81	Sak nr. 759/81
Byggherre Wenche Hommersand		Adresse 4320 HOMMERSÅK		Tlf.
Anmelder "		Adresse "		Tlf.
Ansvarshavende A. Hommersand		Adresse "		Tlf.

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:

- 2. etasje:** Diverse innredningsarbeider
- 1. etasje:** Diverse innredning av bad.
- Kjeller:** Diverse innredningsarbeider.
Elektrisk vifte i vaskerom.
- Utvendig:**
 - 1. Hovedtrapp med rekkverk.
 - 2. Kjellertrapp med rekkverk rundt kjellerhald.
 - 3. Planering med fall fra huset.


Olav Hølland
adv.ing.

Sted og dato Sandnes, den 28. des. 1983	Stempel  Kaare Christiansen bygningssjef
Underskrift	

Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøymyndighet	☐

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



Skatteetaten

Dato
27.05.2025

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 101 Bnr 554 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Lineveien 28, 4310 HOMMERSÅK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 590 000 Som sekundærbolig: kr 6 360 001
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	101	Bnr:	554	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Lineveien 28, 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 vannledninger med andre eiendommer ☒

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

☐ Ja ☐ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

☐ Ja ☐ Nei

Mangler informasjon om det er felles 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



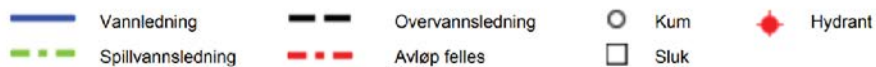
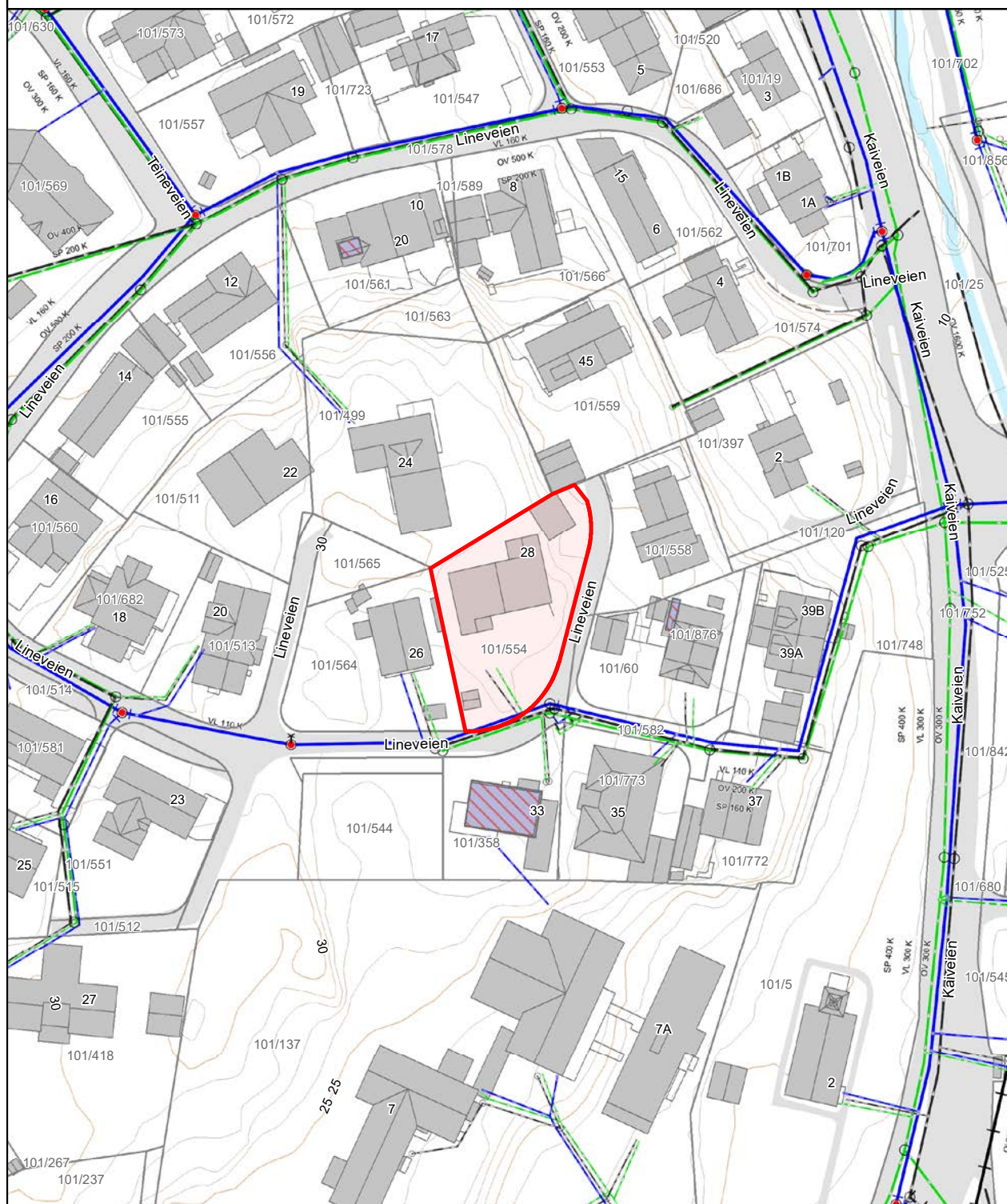
Adresse: Lineveien 28, 4310 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 101/554/0/0

Dato: 2025-05-27

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.





SANDNES KOMMUNE

DATO:

02.06.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 101.554.0.0

Adresse: Lineveien 28

Eierkontakt: Handeland Sven Arne

Kommunale avgifter for år 2025: kr 33 538,94 *

Dette inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 02.06.2025

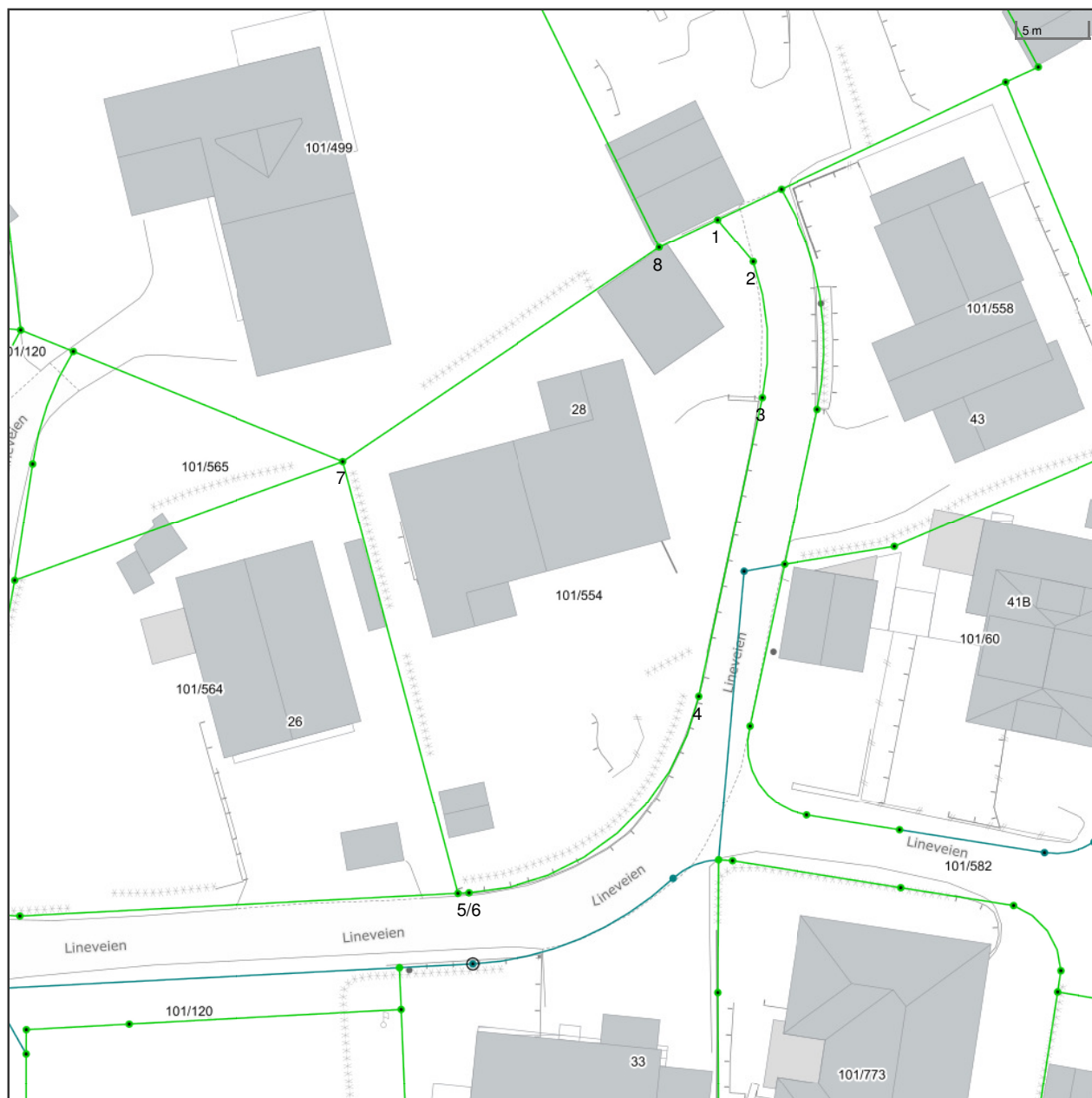
*Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her.
Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.*

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

Sandnes kommune, dato: 02.06.2025



Eiendomskart for eiendom 1108 - 101/554//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		889,00 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6536192,95	Øst	318669,71
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6536212,81	318692,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,55			
2	6536209,73	318695,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,89			
3	6536200,17	318695,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,69	17,64		
4	6536179,39	318689,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,49			
5	6536166,33	318673,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,92	17,45		
6	6536166,33	318672,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,78			
7	6536197,09	318665,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,47			
8	6536211,05	318688,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,88			

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HOMMERSÅK	Beregnet areal	889
Etablert dato	02.10.1979	Historisk oppgitt areal	889
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	101/554
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	02.10.1979			101/120 (-889), 101/554 (889)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6536192.95	318669.71	0	Ja	889	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANDELAND SVEN ARNE F181066*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LINEVEIEN 28 4310 4310 HOMMERSÅK	Bosatt (B)
HANDELAND SVANHILD K Ø F241063*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LINEVEIEN 28 4310 4310 HOMMERSÅK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Lineveien 28

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4310 HOMMERSÅK	Kirkesogn	06080201 Riska
Grunnkrets	903 Hommersåk 1	Tettsted	4514 Hommersåk
Valgkrets	1 Riska		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	117810410		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.08.1983
2	170196899		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 117810410: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.08.1983

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	15.05.1982	15.05.1982
Tatt i bruk	15.08.1983	15.08.1983

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lineveien 28	H0101	101/554	0	3	0	0	Kjøkken

Etasjer

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

2: Bygning 170196899: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

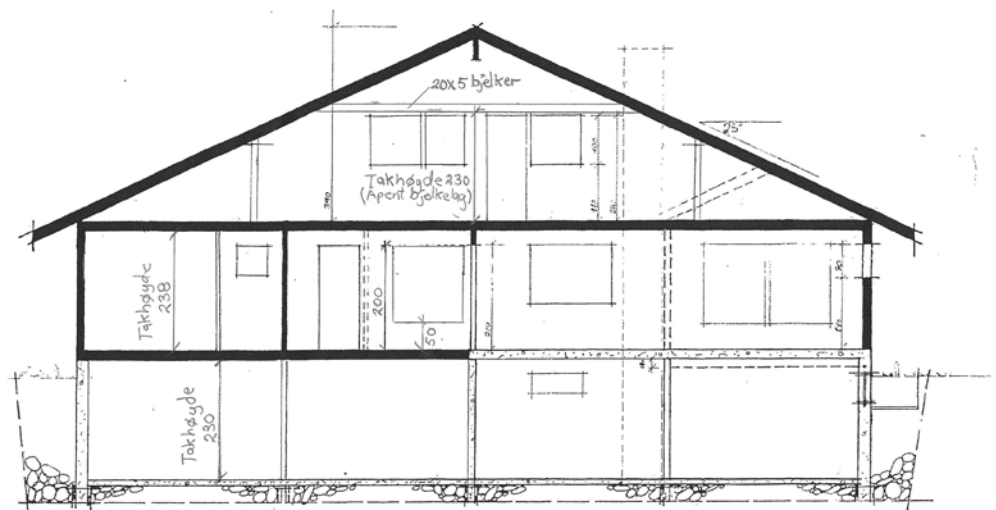
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.04.2001

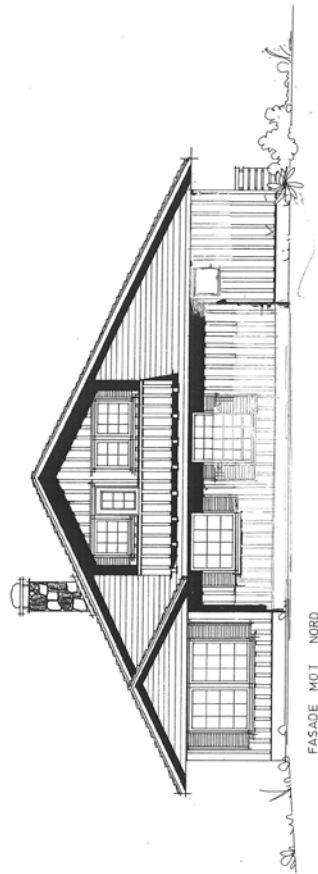
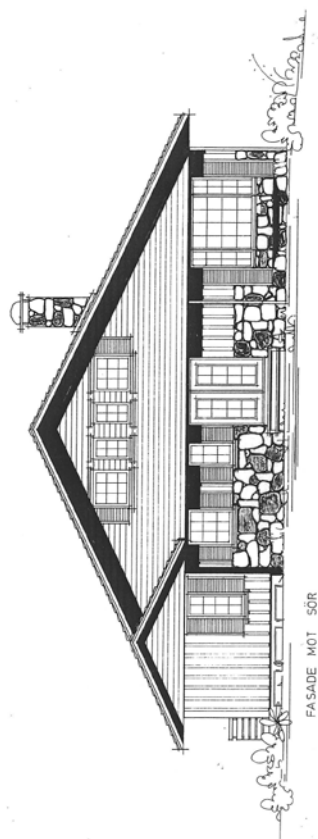
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	101/554	-	-	-	-	-

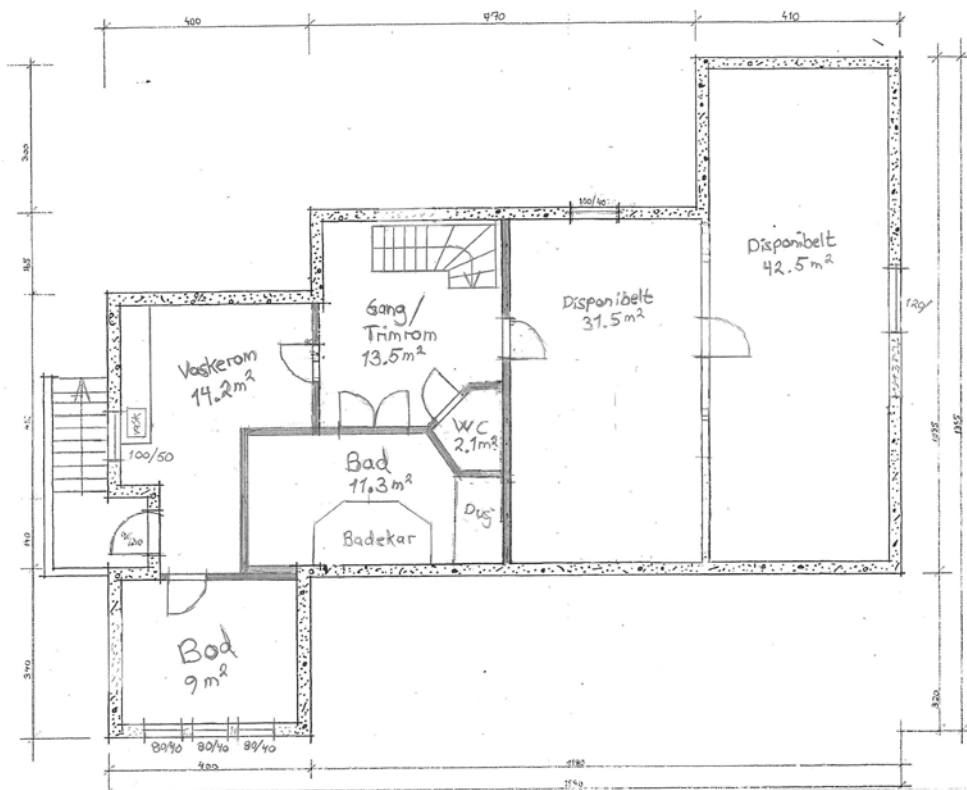


SNITT A-A

NY Snittegning

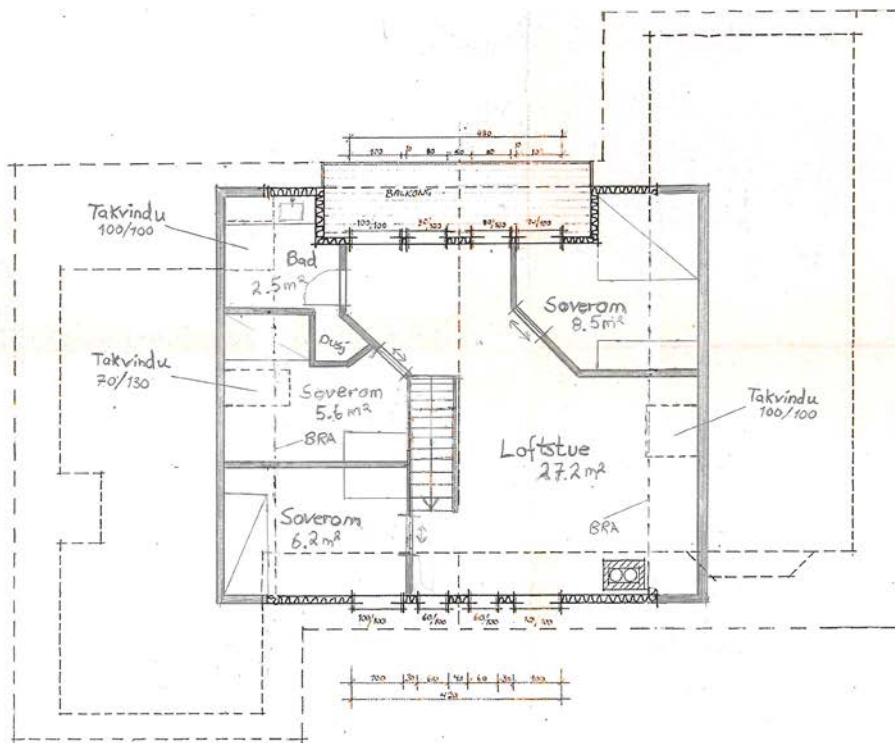


NY Fasadetegning SØR og NORD



NY Plan tegning
Underetasje/kjellerrom

[illegible]



NY Plantegning Loft etasje

BYGGHRE	WENICHE HØMMERSAND	MALESTOKK	AREAL
PROVAT ADR	4320 HØMMERSAND	1:50	135 m²
BYGGESTED ADR	4320 HØMMERSAND	TEGNER	BYGGESTED
		TEGN. NR.	01-09-53
		REV	18-2-80
PLAN - SNITT			

Nabolagsprofil

Lineveien 28 - Nabolaget Hommersåk/Breidvika - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kydnaveien Linje 21, 45	3 min 0.2 km
Skeiane stasjon Linje L5	19 min 15.6 km
Stavanger Sola	31 min

Skoler

Hommersåk skole (1-7 kl.) 174 elever, 14 klasser	2 min 0.2 km
Kyrkjevollen skole (1-7 kl.) 315 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Maudland skole (1-7 kl.) 226 elever, 14 klasser	24 min 2 km
Riska ungdomsskole (8-10 kl.) 327 elever, 13 klasser	4 min 0.3 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	19 min 13.4 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	19 min 15 km

Ladepunkt for el-bil

Hommersåk Kai	6 min
---------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

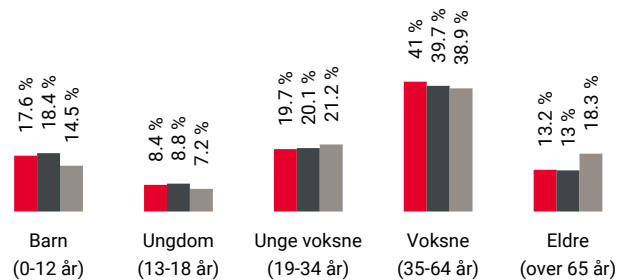
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hommersåk/Breidvika	1 009	379
Hommersåk	7 373	2 765
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hommersåk barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 0.3 km
Riska barnehage (1-5 år) 51 barn	7 min 0.5 km
Trollhaugen foreldrelagsbarnehage (1-5 ... 59 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Riska PostNord	6 min 0.5 km
Coop Extra Hommersåk Post i butikk	6 min 0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

⚽ Hommersåk skole 2 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett 0.1 km

⚽ Riska skole 3 min 🚶
Ballspill, friidrett 0.2 km

🚴 Sport 4 you 10 min 🚶

Boligmasse



■ 76% enebolig
■ 6% rekkehus
■ 9% blokk
■ 10% annet

«Fantastisk nabolag med godt miljø og nærhet til alt av aktiviteter bygden kan by på!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Bryggen Senter Hommersåk

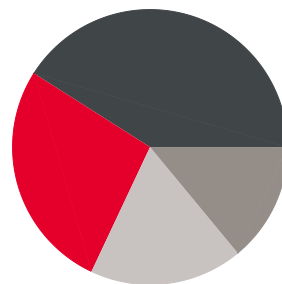
7 min 🚶



Vitusapotek Hommersåk

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



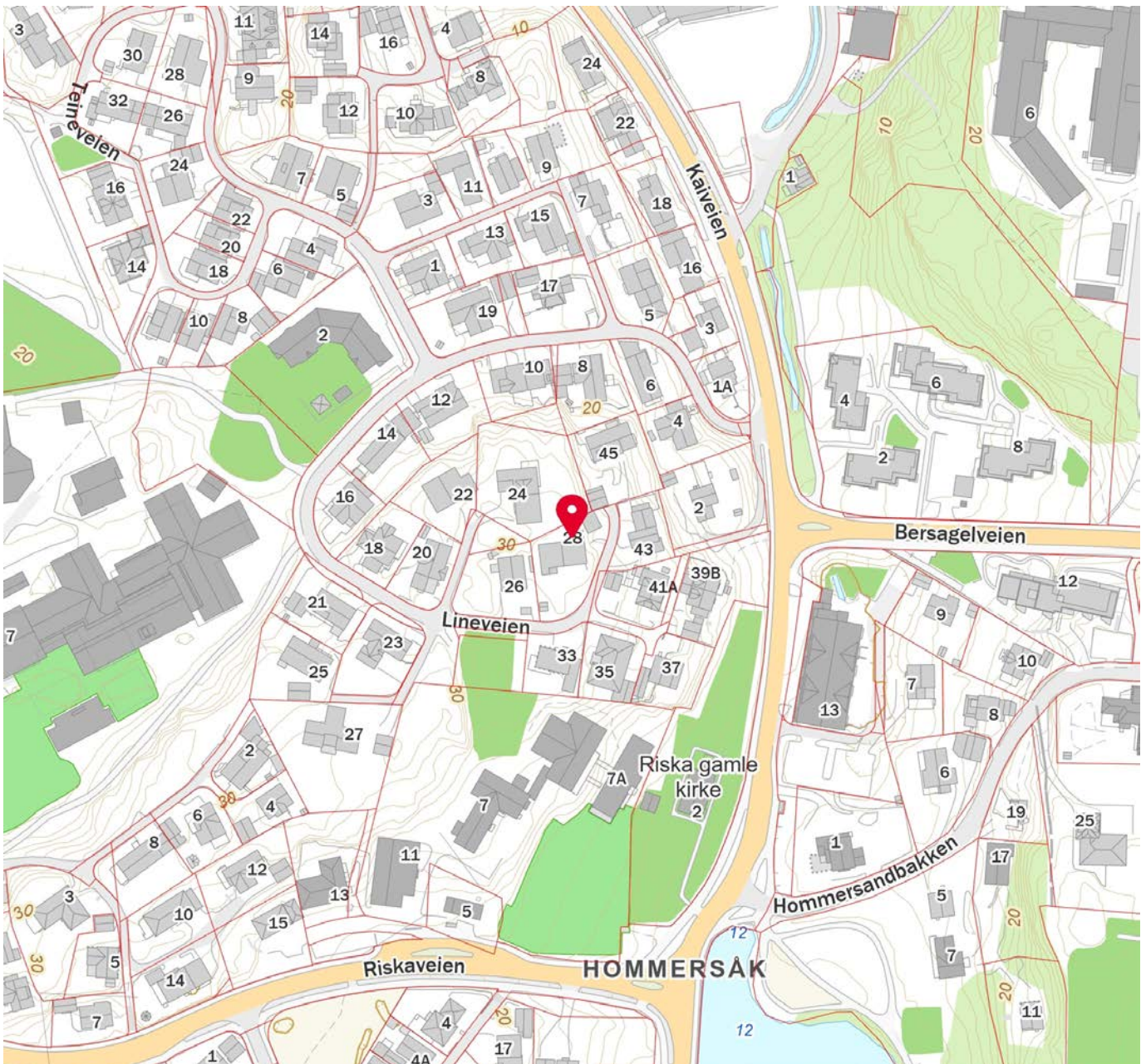
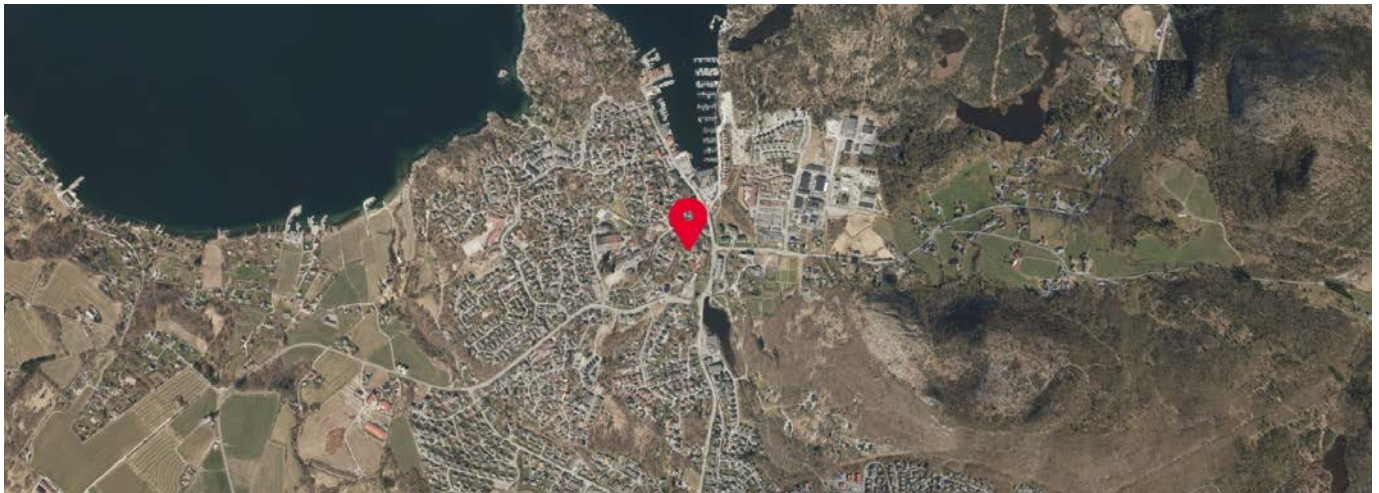
0%

43%

■ Hommersåk/Breidvika
■ Hommersåk
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lineveien 28
4310 HOMMERSÅK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge

Telefon: 932 11 920
E-post: joveig.junge@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre