



aktiv.

Tegeveien 5, 4310 HOMMERSÅK

**Romslig familiebolig beliggende i
et barnevennlig og populært
område!**



Eiendomsmegler MNEF
Trond Kristoffersen

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

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 600,-
Total ink omk.: Kr 4 603 600,-
Selger: Odd Arne Botnehagen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 237/237 kvm
Tomtstr.: 463.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 109, bnr. 409
Oppdragsnr.: 1412250088

Romslig familiebolig
beliggende i et
barnevennlig og populært
område!

Velkommen til Tegeveien 5, en flott og innholdsrik enebolig med en svært attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Hommersåk. Boligen har en god planløsning, pen utsikt og ligger flott til på en solrik tomt.

Kort fortalt:
Romslig familiebolig
Godt utnyttet planløsning
Store vindusflater med mye naturlig lys
Arbeidsvennlig kjøkken med hyggelig spiseplass
Flott utsikt
Pent opparbeidet uteområde
Gode solforhold
Kort vei til flotte turområder
Sentralt, stille og meget attraktivt boområde
Barnevennlig

Kan dette være noe for deg?

Vi ønsker deg velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Velkommen2
Plantegning22
Om eiendommen26
Tilstandsrapport41
Egenerklæring78
Nabolagsprofil83
Forbrukerinformasjon 108
Budskjema 109



Flotte uteområder med stilige løsninger.
Grøntområdene er pent beplantet med gress og ulike trær og blomster.
Skifer, treplattning og belegningsteiner er renslig og praktisk til uteområdet.



Velkommen inn i ditt neste hjem!



Lys og romslig stue med mulighet for ulike møbleringsløsninger.

Lyse vegger og store vindusflater gir godt med naturlig lys og forsterken den lette atmosfæren.



Nyt samtalene og øyeblikkene
som skjer rundt spisebordet.

Skyvedørene i glass gir utstyn
og åpner opp for uterommet.

Gang med gode
garderobeskap.



Stort og åpent familiekjøkken
med godt med benk- og
skaplass.

Her er også plass til
kjøkkenbord.





Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og har innbygget garderobe.

De øvrige har også plass til senger og ulike skap og hylleløsninger.





Baderommet inneholder både
dusj og badekar!
Alt du trenger for en god start
på dagen.



Loftstuen gir mange
muligheter alt etter hvilke
behov du og dine har.





I underetasjen er en utleiedel som inneholder stue/kjøkken, sovealkove, boder, vaskerom, gang og vindfang.

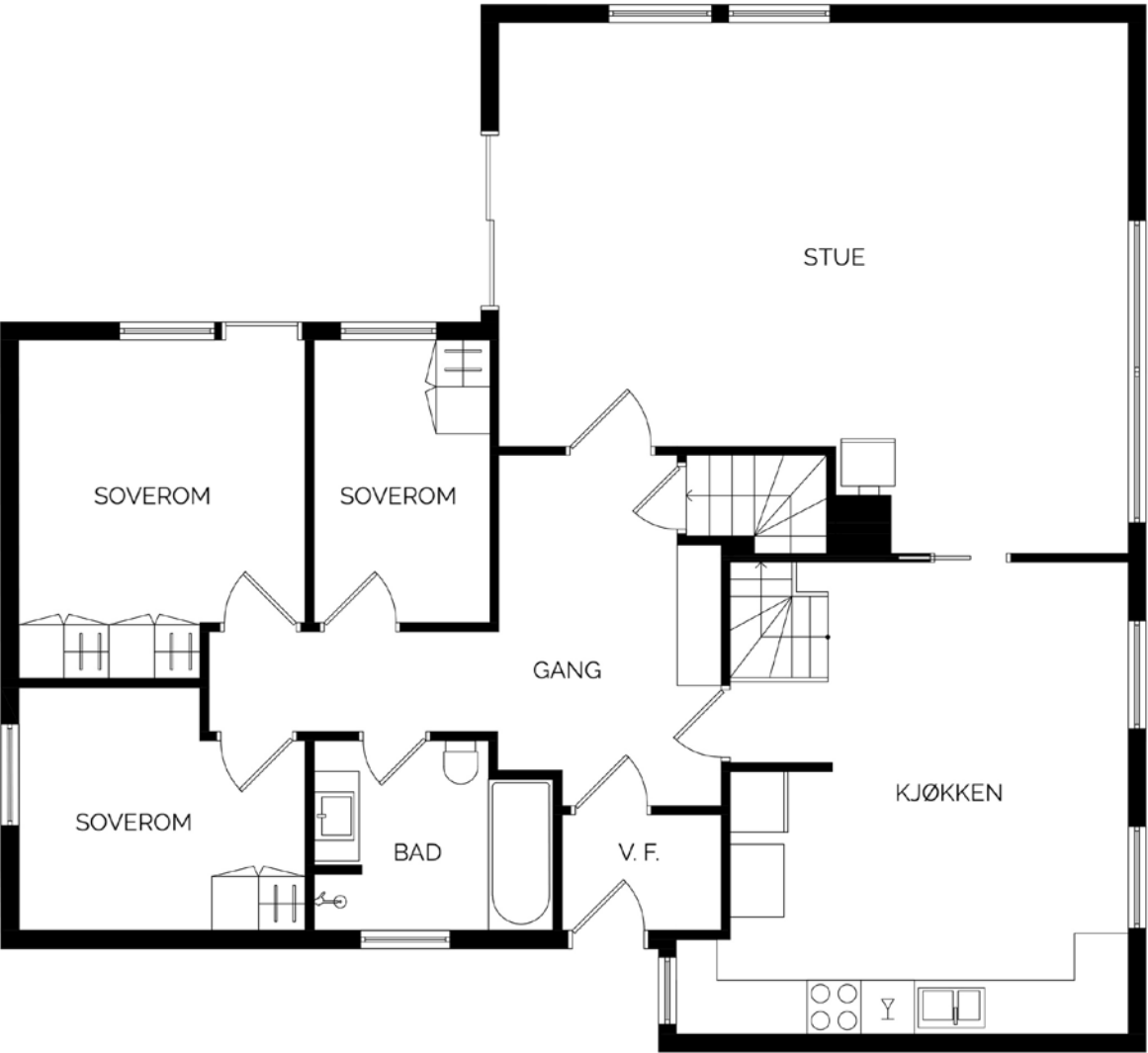




Utsiktsbilder og bilde fra nærområder

Plantegning

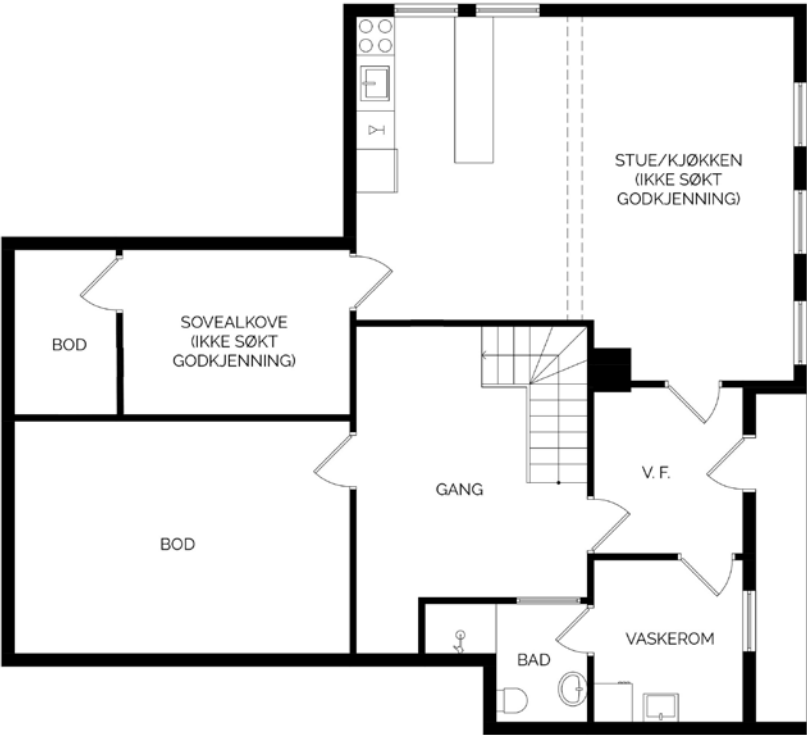
1. etasje



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

Plantegning

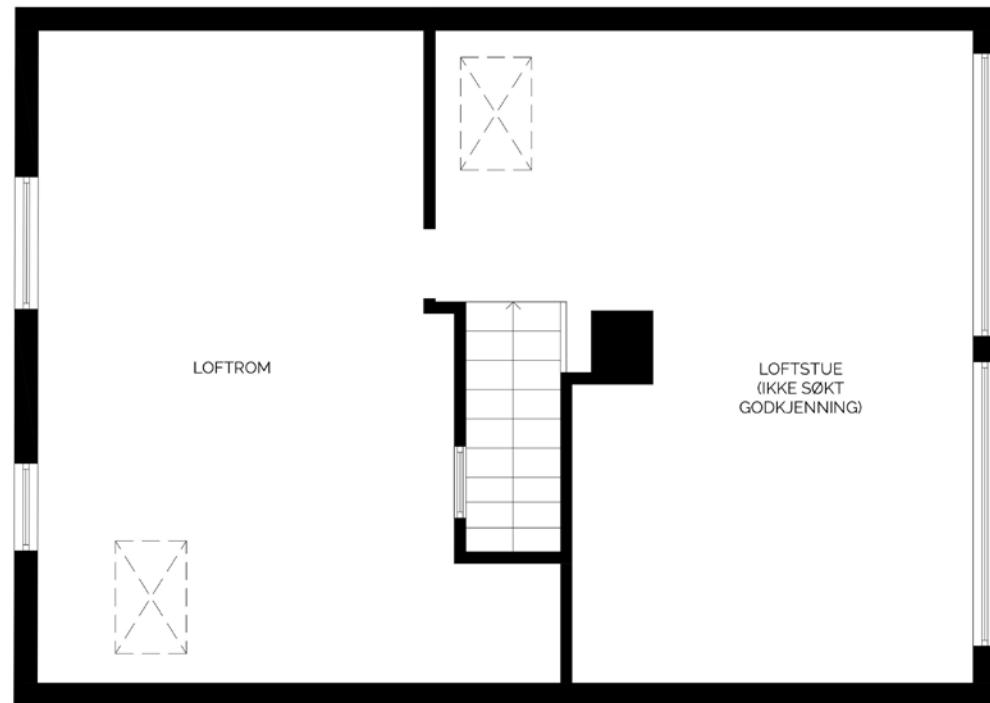
2. etasje



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

Plantegning

U-etasje



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

Notater

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 237 m²
BRA totalt: 237 m²
TBA: 72 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 110 m² Vindfang, gang m. trapp, Vaskerom, Bad, Kjellerstue (ikke godkjent), 3 boder (1 brukt som sovealkove).
1. etasje
BRA-i: 115 m² Vindfang, Bad, Gang, 3 soverom, Stue og Kjøkken
2. etasje
BRA-i: 12 m² Loftstue (ikke godkjent), soverom (ikke godkjent).

TBA fordelt på etasje

Kjeller
23 m²

1. etasje
49 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)
Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

463.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt som er pent opparbeidet med plen, skiferheller, plattinger.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et hyggelig og barnevennlig boligområde i Hommersåk i Sandnes kommune, med kort vei til de fleste servicetilbud.

I nærområdet er det flere lekeplasser og balløkke. Riska IL tilbyr trening i fotball, håndball, basket og badminton, og det er også en aktiv innebandyklubb. Riska stadion ligger like ved boligen, og det er kort avstand til Riskahallen med ballbaner, svømmebasseng og en spennende buldrevegg.

Eiendommen har for øvrig nærhet til vakre tur- og friluftsområder, som blant annet Neset, Skjølvik, Hommersandsfjellet, Maudland og Lifjellet. Ellers kan både Breivik badeplass og Riskastranden absolutt anbefales et besøk. Ved det lille tjernet Stemmen, sentralt på Hommersåk er det tilrettelagt for de minste med lekeplass, trillesti og grillplass.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi og Extra. På Bryggen senter i sentrum finner man apotek, bakeri m.m. Ellers er det kort vei til både Sandnes og Stavanger med alt du måtte ønske av shopping,

kultur og uteliv.

Gode bussforbindelser til Sandnes sentrum og Stavanger. Båt til Stavanger sentrum med hyppige avganger.

Fra eiendommen er det gangavstand til Kyrkjevollen barneskole og Riska ungdomsskole. I tillegg kommer det ny storskole like i nærheten.

Nærområdet har også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Konf. Sandnes Kommune

Bygningssakkyndig

Anders Serigstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig overflate

Utvendig tak: Betongstein

Yttervegg: Trekledning og tegl forblending

Grunnmur/fundament: Betong, fundament er ikke synlig.

Standard

Velkommen til Tegeveien 5, en flott og innholdsrik enebolig med en svært attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Hommersåk.

Boligen har en god planløsning, pen utsikt og ligger flott til på en solrik tomt.

Hovedetasje:

En kommer først inn i en fliselagt entré/gang med god plass til å henge fra seg både yttertøy og sko.

Videre kommer man til boligens stue. Stuen fremstår som lys og trivelig med svært god plass til både sofagruppe og spisebord, en perfekt plass til å nyte gode stunder med familie og venner. Gode vinduer som slipper inn godt med naturlig lys som sammen med varmen fra vedovnen er med på å skape en god atmosfære i rommet. Fra stuen er det også utgang til terrasse/platting.

Kjøkkenet er både romslig og trivelig. Her har man rikelig med skapplass til det meste en skulle ha behov for av både kopper og kar. Samtidig som man har nok benkeplass til å lage mat på. Det er også god plass til hele familien rundt kjøkkenbordet.

Denne etasjen kan vise til 3 soverom med god plass til seng og garderobeskap.

Baderommet er innredet med toalett, badekar, dusjnisje og vask i skuffeseksjon. Her er det gulvvarme for den beste start på dagen.

Toppetasjen:

Her finner vi en romslig loftstue med nydelig utsikt og et kjekt soverom. Praktisk til så mange formål. Ingen av disse rommene er søkt om og godkjent til rom for varig opphold, konf. megler.

Underetasje:

Hele denne etasjen er lagt til rette for at den kan leies ut med kjellerstue, kjøkken, vaskerom, bad,

gang, inngangsparti, sovealkove og noen boder. Selv om verken stue/kjøkken området eller sovealkoven er søkt om og godkjent til rom for varig opphold, så gir denne plassen fantastiske muligheter for hele familien. Her kan man sette opp et lekerom for ungene, TV-stue, hobbyrom eller treningsrom. Alt etter behov.

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

Forhold som har fått TG2:
Drenering Oppsummering:
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten/ funksjon usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Terreng rundt boligen er flatt, med stedvis fall inn mot boligen fra gårdsrommet mot boenheten. Risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen og skader i kjeller/sokkeletasjer.
Anbefalte tiltak:
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Terrengget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament Oppsummering:
TG 2 velges på bakgrunn av blant annet alder, manglende innpussing av armeringsstag, avskalling rundt ventiler og øvrige steder på grunnmuren. Medfører til at overflatevann kan gi redusert levetid på armering som over tid medfører redusert

brukstid på grunnmur. Grunnmur av betong eller blokker har en forventet levetid på 20-60 år.
Anbefalte tiltak:
For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering:
Det registreres skjevheter i terrassebord. Bytte/ vedlikehold må påregnes. Enkelte terrassebord er løse og det kan ikke utelukkes råde i bjelkelag under som følger. Over tid vil skiferheller løsne/ ha bevegelser og tiltak må påregnes.
Anbefalte tiltak:
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører Oppsummering:
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Påvist skade i glass på skyvedørs vindu. Registreres punktert glass på vinduer.
Karmer er værslitte. Innvendig har karm/ rammer fuktmerker som mest sannsynlig skyldes utettheter eller kondens. Takvindu loft lar seg ikke åpne på befaringsdagen. Begrenset bruk og råde som konsekvens.
Anbefalte tiltak:
Vinduer og dører i boligen anbefales byttet. Ytterligere undersøkelser av lukkede veggkonstruksjoner ved oppgradering.

Yttervegger Oppsummering:
Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av blant annet at bygningsdelen har passert sin forventede levetid. Bindingsverk av tre en forventet levetid på 40 - 80 år.
Anbefalte tiltak:
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Grunnet alder,

erfaringsmessig utvendig tetting og til dels tilstand på vinduer/ dører kan det ikke utelukkes enkelte skader i lukket konstruksjon selv om eier ikke har observert feil/ mangler i vegg der vindu ble byttet som følge av råde.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering:
Netting i ventil for lagringsrom er rustet bort, kan medføre at skadedyr/ dyr finner veien inn på loftet. Registrert misfarging i undertak, kan være symptom på utilstrekkelig lufting eksempelvis pga. luftespalte i raft er stedvis redusert, luftkanal for våtrom eller manglende dampsperre/ pakninger i kottdører som medfører at varm luft finner veien inn i kott og kondenserer. Konsekvens er redusert levetid på undertak og kan være andre skader som ikke er observert/ påvist som følge av manglende gulv i kott.
Anbefalte tiltak:
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Renner og nedløp Oppsummering:
Tilstandsgraden vurderes med den bakgrunn at mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Normalt har takrenner og nedløp en forventet brukstid på ca. 25–35 år, mens dagens system er ca. 42 år gammelt. På samme måte er de utvendige beslagene, som skulle hatt en brukstid på ca. 15–35 år, nå også ca. 42 år gamle. Denne betraktelige overstigningen av forventet levetid indikerer en redusert gjenstående levetid på de installerte komponentene. Som følge av den reduserte gjenværende levetiden øker risikoen for at lekkasjer oppstår, særlig i ender og skjøter, noe som kan medføre ytterligere skader og kostnader ved vedlikehold eller reparasjoner.
Anbefalte tiltak:

Anbefales å foreta halvårlig rensk av renner/ nedløp og gjennomspyling hvert 5 år for å forlenge levetid/ funksjonsevne. Byttes ved behov eller bytte av takteking.

Takkonstruksjon Oppsummering:
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Se ellers kommentar/ vurderinger for loft. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.
Anbefalte tiltak:
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Taktekking Oppsummering:
Taktekking av betongstein, visuelt vurdert fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på tak. Undertak ved lekter/ strø er derfor ikke besikket/ kontrollert. Det gjøres derfor en skjønnsmessig vurdering av forholdende ut fra alder og gjenværende forventet brukstid. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Beslag/ tetting rundt pipe er ca 42 år gamle på befaringsdagen, forventet brukstid er ca. 15 - 35 år, som følge av den reduserte gjenværende levetiden øker risikoen for at lekkasjer oppstår. Noe som kan medføre ytterligere skader og kostnader ved vedlikehold eller reparasjoner.
Anbefalte tiltak:
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig. Innvendig anbefales det å

foreta utvidet kontroll av lukkede konstruksjoner for å bekrefte/ avkrefte skjulte feil og mangler.

Utstyr på tak Oppsummering:

Ved gjennomgang av bygningen ble det avdekket at snøfangere mangler på hele eller deler av taket. Den bygningssakkyndige vurderer at det i denne situasjonen ikke foreligger et krav om snøfangere.

Likevel er tilstandsgrad 2 gitt på bakgrunn av avviket, da snøfangere mangler i henhold til NS 3600:2018, selv når det ikke formelt stilles krav til dette. Mangelen på snøfangere kan medføre risiko for liv og helse, særlig under forhold med store snømengder og ved snøavrenning fra taket, noe som understreker at det er nødvendig å etablere snøfangere for å redusere denne faren.

Anbefalte tiltak:

Snøfangere må etableres for å lukke avviket. Kan utføres ved bytte av taktekking. Før tiltak gjennomføres må det foretas undersøkelser av bærende konstruksjoner.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering:

1. Påvist lokale skjevheter 10 - 20 mm. 6. Påvist totale skjevheter 15 - 30 mm.

ÅRSÅK: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik for skjevheter ikke er oppfylt. I kjeller er antatt årsak skjevheter i betongdekke og overflaten er ikke avrettet før tildekning. Mulig årsak er som følge av krymp i konstruksjonsvirke (yttervegger/ etasjeskiller), i enkelte tilfeller kan årsak være underdimensjonert bjelkelag. KONSEKVENNS: I ytterste konsekvens kan det være indikasjoner på setninger, det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken utføres ved bytte av gulv.

Anbefalte tiltak:

Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til skjevheter i konstruksjonen og kartlegge omfanget av tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter 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.

Kjøkken: Kjellerstue Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkken med slette/ glatte fronter, benkeplate, kjøkkenvask og 1-greps kran. Det gjøres oppmerksom på at hvitevarer ikke er tilstandsvurdert og henviser derfor til eiers egenerklæring. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet manglende lekkasjedetektor, komfyrvakt og forventet levetid/ brukstid på kjøkken er normalt 20 - 30 år, befaringsstidspunktet ca alder er 42 år. Alder vil ha flere konsekvenser, eventuelt fuktskader som følge av manglende lekkasjedeteksjon, redusert bruk av skuffer/ skapdører etc.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Kjøkken byttes ved behov/ eget ønske. Tiltaket kan ses i sammenheng med større vedlikehold av underetasje som inkluderer blant annet oppgradering av vann og avløpsrør.

Oppsummering av avtrekk:

1. Mekanisk avtrekk har som følge av alder en redusert levetid. På befaringsdagen er forventet alder ca 42 år og forventet alder/ brukstid på mekaniske avtrekk er ca 10 - 20 år. Eksempelvis kan ventilatorer være mindre effektive, energieffektiv, og støv eller fett kan redusere luftstrømmen. Ueffektive

systemer krever mer energi for å opprettholde ytelsen, noe som kan øke driftskostnadene. Gamle systemer er mer utsatt for feil og kan kreve hyppigere reparasjoner.

Anbefalte tiltak avtrekk:

Etter 10 år er det ofte lurt å evaluere behovet for oppgradering eller utskifting av mekaniske avtrekk for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet.

Kjøkken: 1. etasje Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkken med profilerte fronter, benkeplate, kjøkkenvask og 1-greps kran. Det gjøres oppmerksom på at hvitevarer ikke er tilstandsvurdert og henviser derfor til eiers egenerklæring. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet manglende lekkasjedetektor, komfyrvakt og forventet levetid/ brukstid på kjøkken er normalt 20 - 30 år, befaringsstidspunktet ca alder er 42 år. Alder vil ha flere konsekvenser, eventuelt fuktskader som følge av manglende lekkasjedeteksjon, redusert bruk av skuffer/ skapdører etc. Eier opplyser ved bruk at enkelte skuffer har redusert bruksfunksjon og det er slitasje i overflaten. Av øvrige observasjoner kan blant annet nevnes mindre skader i parkett rundt kjøleskap, mest sannsynlig som følge av kondens fra ett tidligere kjøleskap ifølge eier.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Kjøkken byttes ved behov/ eget ønske. Tiltaket kan ses i sammenheng med større vedlikehold vann og avløpsrør til etasjen.

Oppsummering av avtrekk:

1. Mekanisk avtrekk har som følge av alder en redusert levetid. På befaringsdagen er forventet alder ca 20 år og forventet alder/ brukstid på mekaniske avtrekk er ca 10 - 20 år. Eksempelvis kan ventilatorer være mindre effektive, energieffektiv, og støv eller fett kan redusere luftstrømmen. Ueffektive systemer krever mer energi for å opprettholde ytelsen, noe som kan øke driftskostnadene. Gamle systemer er mer utsatt for feil og kan kreve hyppigere reparasjoner. 2. På befaringsdagen ble det observert at lys ikke fungerer. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet nedsatt funksjon som følge av defekt lys. Manglende lys kan medføre at matlagings funksjon begrenses, mest nærliggende årsak er at pære har sluttet å fungere, i ytterste konsekvens kan sokkel være defekt som anbefales videre undersøkt ved el-kontroll.

Anbefalte tiltak avtrekk:

Etter 10 år er det ofte lurt å evaluere behovet for oppgradering eller utskifting av mekaniske avtrekk for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet.

Trapp Oppsummering:

1. I trappeløp er det montert håndløper på en side, iht. dagens krav er det krav til håndløper på begge sider, dette kravet er i hovedsak tilbakeført til 1969 forskriftene. Tilstandsgrad 2 velges da avviket er en feil utførelse fra datidens krav. Manglende håndløpere kan medføre en redusert personsikkerhet når man benytter trappen. 2. Lav høyde i trapp til loft, krav til fri høyde i trappeløp er 2 m fra framkant trappetrinn i konstruksjonen ovenfor. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av avvik fra byggeår/ forventet etableringsår for trapp til loftetasje. Ved utbedring kan det forekomme kostnader til utbedring av etasjeskillet, omfang er vanskelig å si noe om utover

at det vil være krav til byggesøknader og mulige avstivninger av konstruksjon.

3. Manglende rekkverk i deler av trapp på loft, mangler retur rekkverk ved første trinn. Ellers er det observert rekkverk i trappen iht. datidens krav. Tilstandsgrad 2 velges da mangelen vurderes å være ett mindre avvik som vil ha en mindre konsekvens og kan utbedres når håndløper etableres på begge sider.

4. Mellom rekkverksspiler i rekkverk er det påvist avstand over 10 cm. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av endring i byggeforskrifter fra byggeår/ etableringsår pga. sikkerhetsmessige forhold. Dagens forhold gir en redusert trygghetsfølelse og kan være en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak:

Overnevnte observasjoner anbefales utbedret. Kan utføres ved oppgradering av trapp eller som egne tiltak. Utføres ved eget behov/ ønske.

Avløpsrør Oppsummering:

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Iht. Byggforskseriens, Levetider for sanitær-installasjoner i boliger har, plastrør en forventet teknisk levetid på 25 - 75 år, anbefalt brukstid på 50 år. Kloakk er ikke luftet over tak, avsluttet i kott på loft, kan medføre at vannlås suges tomme, fuktskader på loft/ kott og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.

Anbefalte tiltak:

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

Vannledninger Oppsummering:

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor

det vil være økt risiko for lekkasjer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Iht. Byggforskseriens, Levetider for sanitær-installasjoner i boliger har kobberør en forventet teknisk levetid på 25 - 75 år, anbefalt brukstid på 50 år.

Anbefalte tiltak:

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

Elektrisk Oppsummering:

Merknad. - Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. - Kurs 7 – Lys stue, har løst ut enkelte ganger. Antar forårsaket av tilkoplet utstyr. Nye varmekabler på bad, til befaringsdagen er det ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeidet. Eier opplyser om at det er gjennomført en elkontroll i 2007, avvikene skal ifølge eier være utbedret i egen regi. TG-2 er satt pga. sprekk i stikk, manglende dokumentasjon/ samsvarserklæringer.

Kan derfor ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av den forenklede kontroll ihht forskrift, se ellers selgers egenerklæring/ informasjon.

Anbefalte tiltak:

Utvidet el- kontroll av anlegget iht. standard fra DLE (Det lokale Eltilsyn) for å avdekke/ fjerne eventuelle feil/mangler på anlegget.

Varmtvannsbereder Oppsummering:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Berederen er plassert i rom med sluk, men gulvet har ikke tilfredsstillende tettesjikt eller fall til sluk, se vurdering for våtrom kjeller.

Anbefalte tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon Oppsummering:

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes på bakgrunn av at dagens krav til ventilasjon ikke er oppnådd og det er tegn til kondensskader i vinduer som er indikasjon på at ventiler ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak:

Ved oppgradering av boligen anbefales å etablere balansert ventilasjon.

Våtrom: Bad 1. etasje Oppsummering av overflater:

1. På befaringsdagen vil ikke lekkasjevann ledes til sluk i dusj pga. oppkant, etablert sluk under badekar. Høydeforskjell fra topp sluk til topp dør er ved måling ca 20 mm og relativt flatt gulv, det kan derfor ved lekkasjer være risiko for at lekkasjevann ledes ut av våtrommet og ikke til sluket med påfølgende skader.

2. Vindu og dør er etablert i våtsoner. Ved normal bruk vil det ikke være fare for skader da dusjnisse har heng og vannsprut fra badekar/ vask er begrenset. Tilstandsgrad 2 velges likevel pga. vindu og dør er i trevirke og er vurdert som uegnede materialer i våtsoner. Dersom tettesjiktet ikke er tilstrekkelig utført kan det være skjulte feil og mangler. Dørbladet kan svelle.

3. Rundt installasjon for vask er det observert mindre skade i våtromstapet, kan medføre til ved overflatevann ikke tørkes opp skader på vegg.

Anbefalte tiltak overflater:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett

for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Våtrommet anbefales som del av større vedlikehold i boligen å oppgraderes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

1. Sluk under badekar har begrenset tilkomst for vurdering, tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av NS3600 og lite tilgjengelig sluk. Kan medføre at sluket ikke renses like ofte som sluk i dusj. Ved tett sluk vil bruksvann ledes ut på gulv.

2. Tettesjiktet og sluk har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Iht. Byggforskseriens, Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler har sluker (plast/ rustfritt stål/ støpejern) en forventet levetid på 25 - 75 år, anbefalt brukstid er 50 år. Iht. Byggforskseriens, Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler har membran (belegg) en forventet levetid på 10 - 30 år. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

3. Manglende tetting rundt avløp under vask som kan medføre til at lekkasjevann ledes inn i lukket konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det registreres skader på badekar, normalt alder tatt i betraktning. Tilstandsgrad 2 velges da skade kan gi badekaret en redusert brukstid.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Bytte badekar ved behov.

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Anbefalte tiltak ventilasjon:
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller ved oppgradering av boligen etablere avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon.

Forhold som har fått TG3:

Støttemur Oppsummering:
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Anbefalte tiltak:
Rekkverk/ hekk må etableres, kostnader er kun for å etablere ett forenklet rekkverk med netting eller tett hekk. For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmurer når forholdene ligger til rette.

Rom under terreng Oppsummering:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking. Anbefalte tiltak:
Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke

konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Utbedringskostnader må betraktes som ca, må innhentes tilbud fra minst 3 håndverkere før tiltak gjennomføres og disse tilbudene kan være høyere enn estimerte kostnader. Utbedringen gjelder i hovedsak å fjerne dagens vegger og sette opp på ny i tilsvarende tilstand, eventuelle oppgraderinger/ behov for vedlikehold er ikke hensyntatt.

Våtrom: Bad og vaskerom Oppsummering:
Våtrom må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgrad 3 velges da det er utett belegg rundt sluk i vaskerom og bad og utettheter i baderomstapet dusjonen. Anbefalte tiltak:
Våtrom må totalrenoveres. Pga skader i overflater kan det være skjulte feil og mangler.

Øvrig: Utvendig trapp Oppsummering:
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Anbefalte tiltak:
Rekkverk må etableres, kostnader er kun for å etablere rekkverk. For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmurer når forholdene ligger til rette.

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.

Parkering

Carport, samt biloppstillingsplass i eget gårdsrom.

Diverse

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

Energi

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en

energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 23 013

Kommunale avgifter år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 345 945

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 383 778

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 109, bruksnummer 409 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1108/109/409:
30.10.1979 - Dokumentnr: 7528 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

29.08.1978 - Dokumentnr: 5227 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1102 Gnr:109 Bnr:229

01.01.2020 - Dokumentnr: 1428592 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:109 Bnr:409

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 28.12.1983.

Det gjøres oppmerksom på at stue/kjøkken, samt sovealkove i underetasjen er angitt som hobby/bod på godkjente byggetegninger og bruksendringen er ikke søkt om/godkjent. Det finnes ingen godkjente tegninger på at loftsetasjen er søkt om/godkjent til rom for varig opphold. Både når det gjelder stue/kjøkken/sovealkove i underetasjen og loftsetasjen, så påtar kjøper 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

Offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer.

Regulerings- og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

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
4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger
112 250 (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))

113 600 (Omkostninger totalt)
129 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
132 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 619 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 622 300 (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 113 600

Betalingsbetingelser
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. 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 1,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes,
Rådhusgata 3
4306 SANDNES
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato
04.06.2025

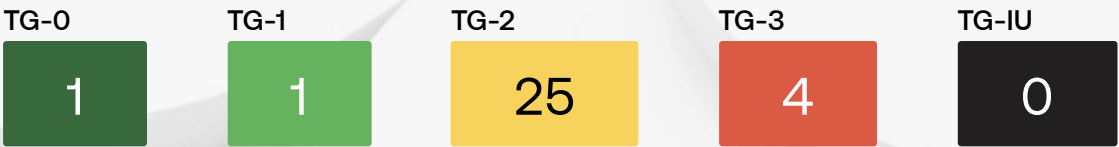
Tegeveien 5 4310 HOMMERSÅK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1983
BRA: 237 m²
BRA-i: 237 m²



Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 109 BNR: 409

Anders Serigstad
Eiendom Consult Jæren

walther@eiendom-consult.no
95960288

Tegeveien 5
4310 Hommersåk

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten	Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600 Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.
Takstrappen	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32131
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Støttemur	Oppsummering Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Anbefalte tiltak Rekkverk/ hekk må etableres, kostnader er kun for å etablere ett forenklet rekkverk med netting eller tett hekk. For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmurer når forholdene ligger til rette. Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000
-----------	---

Rom under terreng	Oppsummering Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampspørre i veggen. Dampspørre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking. Anbefalte tiltak Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Utbedringskostnader må betraktes som ca, må innhentes tilbud fra minst 3 håndverkere før tiltak gjennomføres og disse tilbudene kan være høyere enn estimerte kostnader. Utbedringen gjelder i hovedsak å fjerne dagens vegger og sette opp på ny i tilsvarende tilstand, eventuelle oppgraderinger/ behov for vedlikehold er ikke hensyntatt. Utbedringskostnader: 150 000 – 300 000
-------------------	---

Våtrom: Bad og vaskerom	Oppsummering Våtrom må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgrad 3 velges da det er utett belegg rundt sluk i vaskerom og bad og utettheter i baderomstapet dusjsonen. Anbefalte tiltak Våtrom må totalrenoveres. Pga skader i overflater kan det være skjulte feil og mangler. Utbedringskostnader: Over 300 000
-------------------------	---

Øvrig: Utvendig trapp	Oppsummering Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.
-----------------------	---

Anbefalte tiltak Rekkverk må etableres, kostnader er kun for å etablere rekkverk. For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmurer når forholdene ligger til rette. Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering	Oppsummering Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten/ funksjon usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Terreng rundt boligen er flatt, med stedvis fall inn mot boligen fra gårdsrommet mot boenheten. Risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen og skader i kjeller/ sokkeletasje. Anbefalte tiltak Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.
-----------	--

Grunnmur og fundament	Oppsummering TG 2 velges på bakgrunn av blant annet alder, manglende innpussing av armeringsstag, avskalling rundt ventiler og øvrige steder på grunnmuren. Medfører til at overflatevann kan gi redusert levetid på armering som over tid medfører redusert brukstid på grunnmur. Grunnmur av betong eller blokker har en forventet levetid på 20-60 år. Anbefalte tiltak For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.
-----------------------	---

Balkong, terrasse, platting	Oppsummering Det registreres skjevheter i terrassebord. Bytte/ vedlikehold må påregnes. Enkelte terrassebord er løse og det kan ikke utelukkes råte i bjelkelag under som følger. Over tid vil skiferheller løsne/ ha bevegelser og tiltak må påregnes. Anbefalte tiltak Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.
-----------------------------	---

Vinduer og dører	Oppsummering Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Påvist skade i glass på skyvedørs vindu. Registreres punktert glass på vinduer. Karmer er værslitte. Innvendig har karm/ rammer fuktmerker som mest sannsynlig skyldes utettheter eller kondens. Takvindu loft lar seg ikke åpne på befaringsdagen. Begrenset bruk og råte som konsekvens.
------------------	---

Yttervegger

Anbefalte tiltak

Vinduer og dører i boligen anbefales byttet. Ytterligere undersøkelser av lukkede veggkonstruksjoner ved oppgradering.

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av blant annet at bygningsdelen har passert sin forventede levetid. Bindingsverk av tre en forventet levetid på 40 - 80 år.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Grunnet alder, erfaringsmessig utvendig tetting og til dels tilstand på vinduer/ dører kan det ikke utelukkes enkelte skader i lukket konstruksjon selv om eier ikke har observert feil/ mangler i vegg der vindu ble byttet som følge av råte.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Netting i ventil for lagringsrom er rustet bort, kan medføre at skadedyr/ dyr finner veien inn på loftet. Registrert misfarging i undertak, kan være symptom på utilstrekkelig lufting eksempelvis pga. luftespalte i raft er stedvis redusert, luftkanal for våtrom eller manglende dampsperre/ pakninger i kottdører som medfører at varm luft finner veien inn i kott og kondenserer. Konsekvens er redusert levetid på undertak og kan være andre skader som ikke er observert/ påvist som følge av manglende gulv i kott.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Renner og nedløp

Oppsummering

Tilstandsgraden vurderes med den bakgrunn at mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Normalt har takrenner og nedløp en forventet brukstid på ca. 25–35 år, mens dagens system er ca. 42 år gammelt. På samme måte er de utvendige beslagene, som skulle hatt en brukstid på ca. 15–35 år, nå også ca. 42 år gamle. Denne betraktelige overstigningen av forventet levetid indikerer en redusert gjenstående levetid på de installerte komponentene. Som følge av den reduserte gjenværende levetiden øker risikoen for at lekkasjer oppstår, særlig i ender og skjøter, noe som kan medføre ytterligere skader og kostnader ved vedlikehold eller reparasjoner.

Anbefalte tiltak

Anbefales å foreta halvårlig rensk av renner/ nedløp og gjennomspyling hvert 5 år for å forlenge levetid/ funksjonsevne. Byttes ved behov eller bytte av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Se ellers kommentar/ vurderinger for loft. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilt.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking av betongstein, visuelt vurdert fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på tak. Undertak ved lekter/ strø er derfor ikke besiktiget/ kontrollert. Det gjøres derfor en skjønnsmessig vurdering av forholdende ut fra alder og gjenværende forventet brukstid.

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

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Beslag/ tetting rundt pipe er ca 42 år gamle på befaringsdagen, forventet brukstid er ca. 15 - 35 år, som følge av den reduserte gjenværende levetiden øker risikoen for at lekkasjer oppstår. Noe som kan medføre ytterligere skader og kostnader ved vedlikehold eller reparasjoner.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig. Innvendig anbefales det å foreta utvidet kontroll av lukkede konstruksjoner for å bekrefte/ avkrefte skjulte feil og mangler.

Utstyr på tak

Oppsummering

Ved gjennomgang av bygningen ble det avdekket at snøfangere mangler på hele eller deler av taket. Den bygningssakkyndige vurderer at det i denne situasjonen ikke foreligger et krav om snøfangere. Likevel er tilstandsgrad 2 gitt på bakgrunn av avviket, da snøfangere mangler i henhold til NS 3600:2018, selv når det ikke formelt stilles krav til dette. Mangelen på snøfangere kan medføre risiko for liv og helse, særlig under forhold med store snømengder og ved snøavrenning fra taket, noe som understreker at det er nødvendig å etablere snøfangere for å redusere denne faren.

Anbefalte tiltak

Snøfangere må etableres for å lukke avviket. Kan utføres ved bytte av taktekking. Før tiltak gjennomføres må det foretas undersøkelser av bærende konstruksjoner.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

- Påvist lokale skjevheter 10 - 20 mm.
- Påvist totale skjevheter 15 - 30 mm.

ÅRSAK:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik for skjevheter ikke er oppfylt.

I kjeller er antatt årsak skjevheter i betongdekke og overflaten er ikke avrettet før tildekning. Mulig årsak er som følge av krymp i konstruksjonsvirke (yttervegger/ etasjeskiller), i enkelte tilfeller kan årsak være underdimensjonert bjelkelag.

KONSEKVENS:

I ytterste konsekvens kan det være indikasjoner på setninger, det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken utføres ved bytte av gulv.

Anbefalte tiltak

Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til skjevheter i konstruksjonen og kartlegge omfanget av tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter 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.

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med slette/ glatte fronter, benkeplate, kjøkkenvask og 1-greps kran.

Det gjøres oppmerksom på at hvitevarer ikke er tilstandsvurdert og henviser derfor til eiers egenerklæring.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet manglende lekkasjedetektor, komfyrvakt og forventet levetid/ brukstid på kjøkken er normalt 20 - 30 år, befaringsstidspunktet ca alder er 42 år. Alder vil ha flere konsekvenser, eventuelt fuktskader som følge av manglende lekkasjedeteksjon, redusert bruk av skuffer/ skapdører etc.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkken byttes ved behov/ eget ønske. Tiltaket kan ses i sammenheng med større vedlikehold av underetasje som inkluderer blant annet oppgradering av vann og avløpsrør.

Oppsummering av avtrekk

1. Mekanisk avtrekk har som følge av alder en redusert levetid. På befaringsdagen er forventet alder ca 42 år og forventet alder/ brukstid på mekaniske avtrekk er ca 10 - 20 år. Eksempelvis kan ventilatorer være mindre effektive, energieffektiv, og støv eller fett kan redusere luftstrømmen. Ueffektive systemer krever mer energi for å opprettholde ytelsen, noe som kan øke driftskostnadene. Gamle systemer er mer utsatt for feil og kan kreve hyppigere reparasjoner.

Anbefalte tiltak avtrekk

Etter 10 år er det ofte lurt å evaluere behovet for oppgradering eller utskifting av mekaniske avtrekk for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet.

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, benkeplate, kjøkkenvask og 1-greps kran.

Det gjøres oppmerksom på at hvitevarer ikke er tilstandsvurdert og henviser derfor til eiers egenerklæring.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet manglende lekkasjedetektor, komfyrvakt og forventet levetid/ brukstid på kjøkken er normalt 20 - 30 år, befaringsstidspunktet ca alder er 42 år. Alder vil ha flere konsekvenser, eventuelt fuktskader som følge av manglende lekkasjedeteksjon, redusert bruk av skuffer/ skapdører etc. Eier opplyser ved bruk at enkelte skuffer har redusert bruksfunksjon og det er slitasje i overflaten. Av øvrige observasjoner kan blant annet nevnes mindre skader i parkett rundt kjøleskap, mest sannsynlig som følge av kondens fra ett tidligere kjøleskap ifølge eier.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkken byttes ved behov/ eget ønske. Tiltaket kan ses i sammenheng med større vedlikehold vann og avløpsrør til etasjen.

Oppsummering av avtrekk

1. Mekanisk avtrekk har som følge av alder en redusert levetid. På befaringsdagen er forventet alder ca 20 år og forventet alder/ brukstid på mekaniske avtrekk er ca 10 - 20 år. Eksempelvis kan ventilatorer være mindre effektive, energieffektiv, og støv eller fett kan redusere luftstrømmen. Ueffektive systemer krever mer energi for å opprettholde ytelsen, noe som kan øke driftskostnadene. Gamle systemer er mer utsatt for feil og kan kreve hyppigere reparasjoner.

2. På befaringsdagen ble det observert at lys ikke fungerer. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet nedsatt funksjon som følge av defekt lys. Manglende lys kan medføre at matlagings funksjon begrenses, mest nærliggende årsak er at pære har sluttet å fungere, i ytterste konsekvens kan sokkel være defekt som anbefales videre undersøkt ved el-kontroll.

Anbefalte tiltak avtrekk

Etter 10 år er det ofte lurt å evaluere behovet for oppgradering eller utskifting av mekaniske avtrekk for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet.

Oppsummering

1. I trappeløp er det montert håndløper på en side, iht. dagens krav er det krav til håndløper på begge sider, dette kravet er i hovedsak tilbakeført til 1969 forskriftene. Tilstandsgrad 2 velges da avviket er en feil utførelse fra datidens krav. Manglende håndløpere kan medføre en redusert personsikkerhet når man benytter trappen.

2. Lav høyde i trapp til loft, krav til fri høyde i trappeløp er 2 m fra framkant trappetrinn i konstruksjonen ovenfor. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av avvik fra byggeår/ forventet etableringsår for trapp til loftetasje. Ved utbedring kan det forekomme kostnader til utbedring av etasjeskillet, omfang er vanskelig å si noe om utover at det vil være krav til byggesøknader og mulige avstivninger av konstruksjon.

3. Manglende rekkverk i deler av trapp på loft, mangler retur rekkverk ved første trinn. Ellers er det observert rekkverk i trappen iht. datidens krav. Tilstandsgrad 2 velges da mangelen vurderes å være ett mindre avvik som vil ha en mindre konsekvens og kan utbedres når håndløper etableres på begge sider.

4. Mellom rekkverksspiler i rekkverk er det påvist avstand over 10 cm. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av endring i byggeforskrifter fra byggeår/ etableringsår pga. sikkerhetsmessige forhold. Dagens forhold gir en redusert trygghetsfølelse og kan være en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Overnevnte observasjoner anbefales utbedret. Kan utføres ved oppgradering av trapp eller som egne tiltak. Utføres ved eget behov/ ønske.

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Iht. Byggforskseriens, Levetider for sanitær-installasjoner i boliger har, plastrør en forventet teknisk levetid på 25 - 75 år, anbefalt brukstid på 50 år.

Kloakk er ikke luftet over tak, avsluttet i kott på loft, kan medføre at vannlås suges tomme, fuktskader på loft/ kott og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Iht. Byggforskseriens, Levetider for sanitær-installasjoner i boliger har kobberør en forventet teknisk levetid på 25 - 75 år, anbefalt brukstid på 50 år.

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering

Merknad.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
- Kurs 7 – Lys stue, har løst ut enkelte ganger. Antar forårsaket av tilkoplet utstyr.

Nye varmekabler på bad, til befaringsdagen er det ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeidet. Eier opplyser om at det er gjennomført en elkontroll i 2007, avvikene skal ifølge eier være utbedret i egen regi. TG-2 er satt pga. sprekk i stikk, manglende dokumentasjon/ samsvarserklæringer. Kan derfor ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av den forenklete kontroll ihht forskrift, se ellers selgers egenerklæring/ informasjon.

Varmtvannsbereder

Anbefalte tiltak

Utvidet el- kontroll av anlegget iht. standard fra DLE (Det lokale Eltilsyn) for å avdekke/ fjerne eventuelle feil/ mangler på anlegget.

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Berederen er plassert i rom med sluk, men gulvet har ikke tilfredsstillende tettesjikt eller fall til sluk, se vurdering for våtrom kjeller.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.
TG 2 settes på bakgrunn av at dagens krav til ventilasjon ikke er oppnådd og det er tegn til kondensskader i vinduer som er indikasjon på at ventilering ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Ved oppgradering av boligen anbefales å etablere balansert ventilasjon.

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering av overflater

1. På befaringsdagen vil ikke lekkasjevann ledes til sluk i dusj pga. oppkant, etablert sluk under badekar.
Høydeforskjell fra topp sluk til topp dør er ved måling ca 20 mm og relativt flatt gulv, det kan derfor ved lekkasjer være risiko for at lekkasjevann ledes ut av våtrommet og ikke til sluket med påfølgende skader.

2. Vindu og dør er etablert i våtsoner. Ved normal bruk vil det ikke være fare for skader da dusjnisje har forheng og vannsprut fra badekar/ vask er begrenset. Tilstandsgrad 2 velges likevel pga. vindu og dør er i trevirke og er vurdert som uegnede materialer i våtsoner. Dersom tettesjiktet ikke er tilstrekkelig utført kan det være skjulte feil og mangler. Dørbladet kan svelle.

3. Rundt installasjon for vask er det observert mindre skade i våtromstapet, kan medføre til ved overflatevann ikke tørkes opp skader på vegg.

Anbefalte tiltak overflater

”Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Våtrommet anbefales som del av større vedlikehold i boligen å oppgraderes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

1. Sluk under badekar har begrenset tilkomst for vurdering, tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av NS3600 og lite tilgjengelig sluk. Kan medføre at sluket ikke renses like ofte som sluk i dusj. Ved tett sluk vil bruksvann ledes ut på gulv.

2. Tettesjiktet og sluk har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Iht. Byggforskseriens, Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har sluker (plast/ rustfritt stål/ støpejern) en forventet levetid på 25 - 75 år, anbefalt brukstid er 50 år.
Iht. Byggforskseriens, Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har membran (belegg) en forventet levetid på 10 - 30 år.
På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

3. Manglende tetting rundt avløp under vask som kan medføre til at lekkasjevann ledes inn i lukket konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres skader på badekar, normalt alder tatt i betraktning. Tilstandsgrad 2 velges da skade kan gi badekaret en redusert brukstid.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Bytte badekar ved behov.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller ved oppgradering av boligen etablere avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Loftsetasjen er innredet til boligformål uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
U. og 1. etasje er innvendige vegger og rom fjernet/ har endret bruk.
Eier opplyser at deler av u. etasje har vært utleid som hybel, hybel er ikke godkjent.
Eier opplyser at det er lydhimling mellom 1. etasje og kjeller i alle rom utenom vaskerom..

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse fremvist, datert 28.12.1983.
Boligen er ikke i henhold til godkjente tegninger.
Anbefales å ta kontakt med byggesakskontoret for en uttalelse.
Tiltak vurderes deretter.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.5.2025	3.6.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Odd Arne Botnehagen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			
EIERS OPPLYSNINGER PÅ BEFARINGS DAGEN UTOVER EGENERKLÆRING			
Eier opplyser at det er lydhimling mellom 1. etasje og kjeller i alle rom utenom boder.			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Anders Serigstad	Telefon:	95960288	
Firma:	Eiendom Consult Jæren	Epost:	walther@eiendom-consult.no	
Adresse:	Vardheivegen 13, 4340 Bryne			

Om bygningssakkyndig:
Faglig leder, Energirådgiver og Bygningssakkyndig i Eiendom Consult.
Egne premisser:
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.
Det blir ikke gitt tilstandsgrad på utvendige boder, garasjer eller øvrige bygningsdeler som ikke skal kontrolleres iht. forskriftens krav. Bygningsdelen kan derfor ha feil/ mangler og kjøper oppfordres særlig til egne undersøkelser for tilstand.
Det er alltid fra den byggsakkyndiges side en vurdering om å redusere eventuelt vann på overflater og det anbefales å benytte nal til eventuelt gjenstående vann på overflater.
Det er selgers opplysninger på befaringen, egenerklæring og takstmannens vurderinger som er utgangspunktet for taksten. Enkelte opplysninger er også innhentet fra byggesaksmappe fra Kommunen. Eier/ oppdragsgiver/ selger har mottatt Eierskifterapporten og bekreftet at den er gjennomlest og godkjent. Uriktige, eller manglende opplysninger er eier/ oppdragsgiver/ selgers ansvar.
Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper.
Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som kan ha begrensninger selv om den byggsakkyndige foretar hulltaking i enkelte rom i kjeller og tilstøtende rom for våtrom.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Informasjon om boligen

Adresse:	Tegeveien 5, 4310 Hommersåk					
Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	109	Bruksnr:	409	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1983 - Opplysning gitt av eier					
Boligtype:	Enebolig					
Generell beskrivelse av boligen:						

TOMT
Eiendommen er pent opparbeidet med plen, skiferheller, plattinger.

UTVENDIG OVERFLATE
UTVENDIG TAK: Betongstein
YTTERVEGG: Trekledning og tegl forblending
GRUNNMUR/ FUNDAMENT: Betong, fundament er ikke synlig.

INNVENDIGE OVERFLATER
U. ETASJE:
INNVENDIG TAK: Slett overmalt tak i de fleste rom.
INNVENDIG VEGG: Overmalt/ tapetserte vegger, innslag av panel. Ikke overmalt gips stedvis.
INNVENDIG GULV: Variert, parkett/ laminat, flis, belegg, overmalt betong.

1. ETASJE:
INNVENDIG TAK: Slett overmalt tak i de fleste rom, innslag av trepanel
INNVENDIG VEGG: Overmalt/ tapetserte vegger, innslag av panel.
INNVENDIG GULV: Variert, parkett/ laminat, flis, belegg

LOFT ETASJE:
INNVENDIG TAK: Trepanel
INNVENDIG VEGG: Trepanel
INNVENDIG GULV: Tregulv

OPPVARMING
- elektrisk/ varmekabler
- ildsted

BYGNINGSSAKKYNDIGS VURDERING
Boligen fremstår i ok stand ut fra alder, tilstandsgrader skyldes i hovedsak alder/ feil/ mangler ved boligen. Oppgraderinger som følge av alder må påregnes. Gjøres oppmerksom på at kontroll er foretatt visuelt med unntak av hulltaking mot våtrom og rom under terreng der eier ga tilkomst. Kan derfor være skjulte feil og mangler som ikke lar seg kontrollere pga tilkomst. Anbefales å lese gjennom rapporten i sin helhet.

BYGNINGSSAKKYNDIGS UAVHENGIGHET
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygningssakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	110	110	0	0	23
1. etasje	115	115	0	0	49
Loft	12	12	0	0	0
Totalt m²	237	237	0	0	72

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	52	12	40
Totalt m²	52	12	40

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	110	77	33	Vindfang, gang m. trapp, Vaskerom, Bad, Kjellerstue	3 boder. 1 bod er i bruk som soverom/ sovealkove for tidl. hybel utleie. Godkjent som bod, vurdert som bod.
1. etasje	115	115	0	Vindfang, Bad, Gang, 3 soverom, Stue og Kjøkken	
Loft	12	12	0	Loftstue, soverom	Diverse kott og lagringsrom, ikke målbart areal. Kun del av lagringsrom og areal med gulv i loftstue/ soverom er medtatt i ALH.
Totalt m²	237	204	33		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

54

 Supertakst

Tegeveien 5, 4310 Hommersåk

14 av 37

 Supertakst

Tegeveien 5, 4310 Hommersåk

15 av 37

55

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Boligen er oppført med ringmur og nedgravd kjeller/ sokkeletasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at dreneringen er fra byggeår. Eier opplyser videre om følgende tiltak på terrengforhold: Beleggningsstein i gårdsrom foran hovedinngang opp mot vei fra 1990 Beleggningsstein carport 2006/ 2007 Skifer terrasse 2006/ 2007 Skifer nedenfor sokkel 2024	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten/ funksjon usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	
Terreng rundt boligen er flatt, med stedvis fall inn mot boligen fra gårdsrommet mot boenheten. Risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen og skader i kjeller/ sokkeletasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.	
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament



Foto viser avskalling rundt ventiller også observert stedvis på grunnmur. Stag som er ført gjennom grunnmuren er ikke innpusset.



Rundt vinduer i kjeller er avskalling i grunnmuren påvist.

6.3 Støttemur



Støttemur mot gangsti/ lekeplass.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Fundament er skjult og tildekket og lar seg ikke kontrollere ut fra visuell kontroll. Grunnmur av betong fra byggeår ifølge eier.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Opplysning gitt av eier. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile, det er ikke gitt opplysninger fra eier/ oppdragsgiver om endringer i forholdene.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Det registreres mindre riss i grunnmur utvendig på synlig del. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
TG 2 velges på bakgrunn av blant annet alder, manglende innpussing av armeringsstag, avskalling rundt ventiler og øvrige steder på grunnmuren. Medfører til at overflatevann kan gi redusert levetid på armering som over tid medfører redusert brukstid på grunnmur. Grunnmur av betong eller blokker har en forventet levetid på 20-60 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	



Støttemur mellom nivåer ved platting/ terrasse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk/ hekk må etableres, kostnader er kun for å etablere ett forenklet rekkverk med netting eller tett hekk. For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmurer når forholdene ligger til rette.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Rom under terreng



Foto viser fuktmåling i lukket konstruksjon, på befaringsdagen ca 36,5 vekt%, dette er over grenseverdien for når råte kan oppstå i lukket konstruksjon.

Type rom under terreng	Innredet
Sokkeletasje er innredet med rom for varig opphold og lagring. Innvendige overflater er tildekket og kontrollen er begrenset som følge av dette.	
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og med hulltaking i kombinasjon med fuktmålinger, ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden. Dette fører til at man flytter duggpunktet i vegg og kondens kan forekomme inne konstruksjonen. Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig, fra et objektivt synspunkt, å gjøre oppmerksom på forholdet. For full forvissing om tilstand må åpninger av konstruksjonen foretas, noe som ikke ble utført.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Se egenerklæring.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod.	
Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.	
Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i vegg. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørrking.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Utbedringskostnader må betraktes som ca, må innhentes tilbud fra minst 3 håndverkere før tiltak gjennomføres og disse tilbudene kan være høyere enn estimerte kostnader. Utbedringen gjelder i hovedsak å fjerne dagens vegger og sette opp på ny i tilsvarende tilstand, eventuelle oppgraderinger/ behov for vedlikehold er ikke hensyntatt.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.5 Balkong, terrasse, platting



Foto viser treplatting fra byggeår.



Foto viser platting med skiferheller fra 2006.

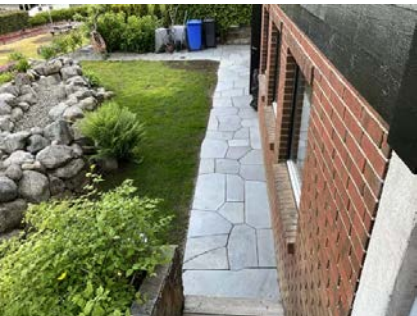


Foto viser skiferheller lagt i sand utenfor u. etasje/ sokkeletasje.

Type	Platting, Terrasse
Etablert terrasser/ plattinger i ulike nivåer, med trapper. Treplatting fra 1993/94, platting med skifer utenfor stue og soverom fra 2006 og ny skifer på sand i 2024 ifølge eier. Opplysninger gitt av eier. For krav til rekkverk, se støttemur.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se tiltak drenering, platting fra byggeår, trapper i perioden 2004 - 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Det registreres skjevheter i terrassebord. Bytte/ vedlikehold må påregnes. Enkelte terrassebord er løse og det kan ikke utelukkes råte i bjelkelag under som følger. Over tid vil skiferheller løsne/ ha bevegelser og tiltak må påregnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.6 Vinduer og dører



Foto viser eksempel på funksjonstest og fuktmåling i fuktmerker. På befaringsdagen ble det registrert verdier under grenseverdi for råte, tilstand i karm/ ramme tilsier likevel at vinduer og dører bør byttes.



Foto viser eksempel på punktert glass og fuktskader/ merker i karm/ ramme.

Beskrivelse	
Vinduer og dører i hovedsak fra byggeår. Takvinduer fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ett vindu soverom er byttet av eier ved faglært sønn i 2025. Takvindu fra 1990.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karm(er), fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Påvist skade i glass på skyvedørs vindu. Registreres punktert glass på vinduer.	
Karm(er) er værslitte. Innvendig har karm/ rammer fuktmerker som mest sannsynlig skyldes utettheter eller kondens.	
Takvindu loft lar seg ikke åpne på befaringsdagen. Begrenset bruk og råte som konsekvens.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer og dører i boligen anbefales byttet. Ytterligere undersøkelser av lukkede veggkonstruksjoner ved oppgradering.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Teglstein
Utvendig fasade er tildekket med trekledning og teglforblending på brystvegg sokkel.	
Innvendig er overflatene platebeslått og i hovedsak er konstruksjonen lukket med begrenset mulighet for kontroll av lukkede konstruksjoner. Det er ikke foretatt kontroll av de lukkede konstruksjoner utover kontroll på tilgjengelig overflater, det er ikke gitt opplysninger fra eier om øvrige feil/ mangler på konstruksjon. Innvendige veggflater er visuelt kontrollert på synlige overflater, i enkelte tilfeller er særlig tunge møbler (garderobeskap, seksjoner, kråskap over 25 kg) ikke flyttet på. Der slike særlig tyngre møbler er montert på yttervegg kan det være muligheter for utvikling av muggvekst som følge av kondens. Overflater fremstår å ha en normal bruksslitasje på synlig del, hull etter bilde etc. er normalt i en brukt bolig.	
Det lar seg ikke kontrollere overgang mellom grunnmur og fasade uten tilstrekkelige åpninger, vurdering gjøres ellers ut fra alder og at utførelsen er utført iht. datidens anbefalinger.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Normalt vedlikehold, overflatebehandlet i 2025, ifølge eier.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av blant annet at bygningsdelen har passert sin forventede levetid. Bindingsverk av tre en forventet levetid på 40 - 80 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Grunnet alder, erfaringsmessig utvendig tetting og til dels tilstand på vinduer/ dører kan det ikke utelukkes enkelte skader i lukket konstruksjon selv om eier ikke har observert feil/ mangler i vegg der vindu ble byttet som følge av råte.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Foto viser eksempel på fuktmerker i undertaket.

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loftet består av innredet deler, på befaringsdagen i bruk som lagringsrom, soverom og stue. Ifølge eier er loftet innredet kort tid etter byggeår, se egenerklæring.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Netting i ventil for lagringsrom er rustet bort, kan medføre at skadedyr/ dyr finner veien inn på loftet. Registrert misfarging i undertak, kan være symptom på utilstrekkelig lufting eksempelvis pga. luftespalte i raft er stedvis redusert, luftkanal for våtrom eller manglende dampsperre/ pakninger i kottdører som medfører at varm luft finner veien inn i kott og kondenserer. Konsekvens er redusert levetid på undertak og kan være andre skader som ikke er observert/ påvist som følge av manglende gulv i kott.	



Foto viser eksempel på fuktmerker rundt takgjennomføringer.



Foto viser innredet ikke målbart loft.

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Takrenner, beslag og nedløp besiktiget fra bakkenivå av plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser om normalt vedlikehold som rensk i renner.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Tilstandsgraden vurderes med den bakgrunn at mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Normalt har takrenner og nedløp en forventet brukstid på ca. 25–35 år, mens dagens system er ca. 42 år gammelt. På samme måte er de utvendige beslagene, som skulle hatt en brukstid på ca. 15–35 år, nå også ca. 42 år gamle. Denne betraktelige overstigningen av forventet levetid indikerer en redusert gjenstående levetid på de installerte komponentene. Som følge av den reduserte gjenværende levetiden øker risikoen for at lekkasjer oppstår, særlig i ender og skjøter, noe som kan medføre ytterligere skader og kostnader ved vedlikehold eller reparasjoner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefales å foreta halvårlig rensk av renner/ nedløp og gjennomspyling hvert 5 år for å forlenge levetid/ funksjonsevne. Byttes ved behov eller bytte av taktekking.	

6.10 Takkonstruksjon



Innvendig i kott er luftespalter i raft redusert. Kan ikke utelukkes skjulte skader i takkonstruksjon som ikke er synlig.

Takkonstruksjon	Saltak
Takkonstruksjon av saltak fra byggeår av tresperrer, visuelt kontrollert på loft. Etter byggemetode fra byggeår.	
Inspisert fra	Annet, Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Se ellers kommentar/ vurderinger for loft. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Taktekking av betongstein. Ifølge eier er takstein fra byggeår, type H-pannen.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2
Taktekking av betongstein, visuelt vurdert fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på tak. Undertak ved lekter/ strø er derfor ikke besiktiget/ kontrollert. Det gjøres derfor en skjønnsmessig vurdering av forholdende ut fra alder og gjenværende forventet brukstid.	
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Beslag/ tetting rundt pipe er ca 42 år gamle på befaringsdagen, forventet brukstid er ca. 15 - 35 år, som følge av den reduserte gjenværende levetiden øker risikoen for at lekkasjer oppstår. Noe som kan medføre ytterligere skader og kostnader ved vedlikehold eller reparasjoner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig. Innvendig anbefales det å foreta utvidet kontroll av lukkede konstruksjoner for å bekrefte/ avkrefte skjulte feil og mangler.	

6.12 Utstyr på tak



Foto viser mindre mose på taket, kontroll indikerer ca 23 grader fall på taktekkingen, relativt ru takstein medfører vurdering om at det ikke er krav til snøfanger.

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Ved gjennomgang av bygningen ble det avdekket at snøfangere mangler på hele eller deler av taket. Den bygningssakkyndige vurderer at det i denne situasjonen ikke foreligger et krav om snøfangere. Likevel er tilstandsgrad 2 gitt på bakgrunn av avviket, da snøfangere mangler i henhold til NS 3600:2018, selv når det ikke formelt stilles krav til dette. Mangelen på snøfangere kan medføre risiko for liv og helse, særlig under forhold med store snømengder og ved snøavrenning fra taket, noe som understreker at det er nødvendig å etablere snøfangere for å redusere denne faren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfangere må etableres for å lukke avviket. Kan utføres ved bytte av taktekking. Før tiltak gjennomføres må det foretas undersøkelser av bærende konstruksjoner.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag. Opplysning gitt av eier.	
Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.	
LOKALT: U. etg: Kjellerstue og gang m. trapp er målt. Største lokale avvik fra horisontalplanet over kort målelengde er 12 mm kjellerstue og 14 mm gang m. trapp. 1. etg: Kjøkken og firkantet soverom er målt. Største lokale avvik fra horisontalplanet over kort målelengde er 6 mm kjøkken og 4 mm soverom. Loft: Soverom og stue er målt. Største lokale avvik fra horisontalplanet over kort målelengde er 11 mm i soverom, 5 mm i stue.	
TOTALT: U. etg: Kjellerstue og gang m. trapp er målt. Største totale avvik fra horisontalplanet over lang målelengde er 17 mm kjellerstue og 23 mm gang m. trapp. 1. etg: Kjøkken og firkantet soverom er målt. Største totale avvik fra horisontalplanet over lang målelengde er 10 mm kjøkken og 4 mm soverom. Loft: Soverom og stue er målt. Største totale avvik fra horisontalplanet over lang målelengde er 12 mm i soverom, 6 mm i stue.	
Selv om det er påvist avvik kan det være avvik som ikke er avdekket som følge av at kontrolleren utføres stedvis i det enkelte rom.	
Til orientering: Det er ikke i rapportens intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parketter eller lign. oppå eksisterende etasjeskille. Toleransekravene for mange av disse produktene er 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
1. Påvist lokale skjevheter 10 - 20 mm. 6. Påvist totale skjevheter 15 - 30 mm. ÅRSAK: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik for skjevheter ikke er oppfylt. I kjeller er antatt årsak skjevheter i betongdekke og overflaten er ikke avrettet før tildekning. Mulig årsak er som følge av krymp i konstruksjonsvirke (yttervegger/ etasjeskiller), i enkelte tilfeller kan årsak være underdimensjonert bjelkelag. KONSEKVENS: I ytterste konsekvens kan det være indikasjoner på setninger, det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken utføres ved bytte av gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til skjevheter i konstruksjonen og kartlegge omfanget av tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter 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.	

Type pipe	Tegl
Pipe fremstår å være en murt pipe av teglstein og er visuelt vurdert fra bakkenivå da det ble vurdert å ikke være sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på tak ved dagens takstigeløsning. Det gjøres derfor en skjønnsmessig vurdering av forholdende ut fra alder og gjenværende forventet brukstid. Pipehøyde er ikke kontrollert, dette må gjennomføres til enhver tid av brann/ feiervesen, krav til høyde er 80 cm over takstein. Det gjøres oppmerksom på at den bygningssakkyndige har en begrenset kunnskap om piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand og anbefales alltid før videre bruk å kontrolleres av brann/ feiervesen. Eier opplyser at det er Leca pipeløp inne i pipen.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Siden mellom pipe og trapp er tildekket med trevirke. Feier har bemerket ingen feil og mangler ved sist kontroll. Det velges derfor tilstandsgrad 1. Beslag rundt pipe er vurdert under taktekking.	



Foto viser mekanisk avtrekk, vifte vurderes å fungere ved test.

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkken med slette/ glatte fronter, benkeplate, kjøkkenvask og 1-greps kran. Det gjøres oppmerksom på at hvitevarer ikke er tilstandsvurdert og henviser derfor til eiers egenerklæring. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet manglende lekkasjedetektor, komfyrvakt og forventet levetid/ brukstid på kjøkken er normalt 20 - 30 år, befaringsstidspunktet ca alder er 42 år. Alder vil ha flere konsekvenser, eventuelt fuktskader som følge av manglende lekkasjedeteksjon, redusert bruk av skuffer/ skapdører etc.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Kjøkken byttes ved behov/ eget ønske. Tiltaket kan ses i sammenheng med større vedlikehold av underetasje som inkluderer blant annet oppgradering av vann og avløpsrør.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-2
1. Mekanisk avtrekk har som følge av alder en redusert levetid. På befaringsdagen er forventet alder ca 42 år og forventet alder/ brukstid på mekaniske avtrekk er ca 10 - 20 år. Eksempelvis kan ventilatorer være mindre effektive, energieffektiv, og støv eller fett kan redusere luftstrømmen. Ueffektive systemer krever mer energi for å opprettholde ytelsen, noe som kan øke driftskostnadene. Gamle systemer er mer utsatt for feil og kan kreve hyppigere reparasjoner.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Etter 10 år er det ofte lurt å evaluere behovet for oppgradering eller utskifting av mekaniske avtrekk for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet.	



Foto viser mekanisk avtrekk, vifte vurderes å fungere ved test. Defekte lyst.

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



Mindre skader i overflaten parkett, vurderes tørt ut fra referansepunkt i tørrere soner.

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkken med profilerte fronter, benkeplate, kjøkkenvask og 1-greps kran.	
Det gjøres oppmerksom på at hvitevarer ikke er tilstandsvurdert og henviser derfor til eiers egenerklæring.	
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet manglende lekkasjedetektor, komfyrvakt og forventet levetid/ brukstid på kjøkken er normalt 20 - 30 år, befaringstidspunktet ca alder er 42 år. Alder vil ha flere konsekvenser, eventuelt fuktskader som følge av manglende lekkasjedeteksjon, redusert bruk av skuffer/ skapdører etc. Eier opplyser ved bruk at enkelte skuffer har redusert bruksfunksjon og det er slitasje i overflaten. Av øvrige observasjoner kan blant annet nevnes mindre skader i parkett rundt kjøleskap, mest sannsynlig som følge av kondens fra ett tidligere kjøleskap ifølge eier.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Kjøkken byttes ved behov/ eget ønske. Tiltaket kan ses i sammenheng med større vedlikehold vann og avløpsrør til etasjen.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-2
1. Mekanisk avtrekk har som følge av alder en redusert levetid. På befaringsdagen er forventet alder ca 20 år og forventet alder/ brukstid på mekaniske avtrekk er ca 10 - 20 år. Eksempelvis kan ventilatorer være mindre effektive, energieffektiv, og støv eller fett kan redusere luftstrømmen. Ueffektive systemer krever mer energi for å opprettholde ytelsen, noe som kan øke driftskostnadene. Gamle systemer er mer utsatt for feil og kan kreve hyppigere reparasjoner.	
2. På befaringsdagen ble det observert at lys ikke fungerer. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet nedsatt funksjon som følge av defekt lys. Manglende lys kan medføre at matlagings funksjon begrenses, mest nærliggende årsak er at pære har sluttet å fungere, i ytterste konsekvens kan sokkel være defekt som anbefales videre undersøkt ved el-kontroll.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Etter 10 år er det ofte lurt å evaluere behovet for oppgradering eller utskifting av mekaniske avtrekk for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Loftsetasjen er innredet til boligformål uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. U. og 1. etasje er innvendige vegger og rom fjernet/ har endret bruk. Eier opplyser at deler av u. etasje har vært utleid som hybel, hybel er ikke godkjent. Eier opplyser at det er lydhimling mellom 1. etasje og kjeller i alle rom utenom vaskerom..	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Midlertidig brukstillatelse fremvist, datert 28.12.1983. Boligen er ikke i henhold til godkjente tegninger. Anbefales å ta kontakt med byggesakskontoret for en uttalelse. Tiltak vurderes deretter.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Opplysning gitt av eier.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp i trevirke mellom etasjer fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	TG-2
1. I trappeløp er det montert håndløper på en side, iht. dagens krav er det krav til håndløper på begge sider, dette kravet er i hovedsak tilbakeført til 1969 forskriftene. Tilstandsgrad 2 velges da avviket er en feil utførelse fra datidens krav. Manglende håndløpere kan medføre en redusert personsikkerhet når man benytter trappen.	
2. Lav høyde i trapp til loft, krav til fri høyde i trappeløp er 2 m fra framkant trappetrinn i konstruksjonen ovenfor. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av avvik fra byggeår/ forventet etableringsår for trapp til loftetasje. Ved utbedring kan det forekomme kostnader til utbedring av etasjeskillet, omfang er vanskelig å si noe om utover at det vil være krav til byggesøknader og mulige avstivninger av konstruksjon.	
3. Manglende rekkverk i deler av trapp på loft, mangler retur rekkverk ved første trinn. Ellers er det observert rekkverk i trappen iht. datidens krav. Tilstandsgrad 2 velges da mangelen vurderes å være ett mindre avvik som vil ha en mindre konsekvens og kan utbedres når håndløper etableres på begge sider.	
4. Mellom rekkverksspiler i rekkverk er det påvist avstand over 10 cm. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av endring i byggeforskrifter fra byggeår/ etableringsår pga. sikkerhetsmessige forhold. Dagens forhold gir en redusert trygghetsfølelse og kan være en risiko for små barn og dyr.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overnevnte observasjoner anbefales utbedret. Kan utføres ved oppgradering av trapp eller som egne tiltak. Utføres ved eget behov/ ønske.	

6.19 Avløpsrør



Foto viser avløpsrør av plast, eier har benyttet skru ventil som tildekning.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Opplysning gitt av eier.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Iht. Byggforskseriens, Levetider for sanitær-installasjoner i boliger har, plastrør en forventet teknisk levetid på 25 - 75 år, anbefalt brukstid på 50 år. Kloakk er ikke luftet over tak, avsluttet i kott på loft, kan medføre at vannlås suges tomme, fuktskader på loft/ kott og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.20 Vannledninger



Foto viser varmtvannsbereider og stoppekraner.

Type anlegg	Kobber
Anlegget er i hovedsak skjult og uten dokumentasjon, videre vurdering på bakgrunn av alder og gjenværende brukstid.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Opplysning gitt av eier.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei



Foto viser at funksjonstest av stoppekran fungerer som tiltenkt.

6.21 Elektrisk



Foto viser sprekk i stikk.



Foto viser sikringsskapet på befaringsdagen.

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Iht. Byggforskseriens, Levetider for sanitær-installasjoner i boliger har kobberør en forventet teknisk levetid på 25 - 75 år, anbefalt brukstid på 50 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap montert i vindfang, 1. etasje Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kjeller er innredet etter byggeår ifølge eier. Eier anslår at kjeller er innredet ca 1985 og hobbyrom er innredet ett par år etter. Elektrisk arbeid skal være utført av faglærte. Eier har utført alt av mangler på elektrisk anlegg etter el-kontroll i 2007 som egeninnsats, ref. egenerklæring. Oppgradert varmekabler på bad (ref. egenerklæring) og i den forbindelse ifølge eier fjernet gammel Esva varme i tak og gulv. Byttet strømmåler i 2025, ifølge samsvarserklæring.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Merknad. - Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. - Kurs 7 – Lys stue, har løst ut enkelte ganger. Antar forårsaket av tilkoplet utstyr. Nye varmekabler på bad, til befaringsdagen er det ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeidet. Eier opplyser om at det er gjennomført en elkontroll i 2007, avvikene skal ifølge eier være utbedret i egen regi. TG-2 er satt pga. sprekk i stikk, manglende dokumentasjon/ samsvarserklæringer. Kan derfor ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av den forenklede kontroll ihht forskrift, se ellers selgers egenerklæring/ informasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utvidet el- kontroll av anlegget iht. standard fra DLE (Det lokale Eltilsyn) for å avdekke/ fjerne eventuelle feil/ mangler på anlegget.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1983	
Størrelse	
Ca 300 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Berederen er plassert i rom med sluk, men gulvet har ikke tilfredsstillende tettesjikt eller fall til sluk, se vurdering for våtrom kjeller.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	
6.23 Ventilasjon	
Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Stedvis bruk av mekanisk avtrekk.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes på bakgrunn av at dagens krav til ventilasjon ikke er oppnådd og det er tegn til kondensskader i vinduer som er indikasjon på at ventilering ikke fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved oppgradering av boligen anbefales å etablere balansert ventilasjon.	

6.24 Våtrom: Bad og vaskerom



Foto viser utett membran sjikt i dusj på bad.



Fuktskader på vegg, utett belegg på gulv. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Våtrom må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgrad 3 velges da det er utett belegg rundt sluk i vaskerom og bad og utettheter i baderomstapet dusjsonen.	
Anbefalte tiltak	
Våtrom må totalrenoveres. Pga skader i overflater kan det være skjulte feil og mangler.	
Utbedringskostnader	Over 300 000



Fuktmåling i lukket veggkonstruksjon bak dusj, 6,4 vekt% på befaringsdagen.

6.25 Våtrom: Bad 1. etasje



Foto viser dusjsonen.



Foto viser manglende tetting rundt avløp vask.



Foto viser mindre skade badekar.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Trepanel innvendig tak. Våtromstapet på vegger, belegg i dusjinisje. Belegg på gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se egenerklæring	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei



Foto viser naturlig ventilasjon i tak.



Foto viser fuktmåling i lukket konstruksjon bak badekar. Vurderes tørt på befaringsdagen.



Foto viser eksempel på overflatesøk i dusjsonen, vurderes tørt.

Oppsummering av overflater	TG-2
1. På befaringsdagen vil ikke lekkasjevann ledes til sluk i dusj pga. oppkant, etablert sluk under badekar. Høydeforskjell fra topp sluk til topp dør er ved måling ca 20 mm og relativt flatt gulv, det kan derfor ved lekkasjer være risiko for at lekkasjevann ledes ut av våtrommet og ikke til sluket med påfølgende skader.	
2. Vindu og dør er etablert i våtsoner. Ved normal bruk vil det ikke være fare for skader da dusjinisje har forheng og vannsprut fra badekar/ vask er begrenset. Tilstandsgrad 2 velges likevel pga. vindu og dør er i trevirke og er vurdert som uegnede materialer i våtsoner. Dersom tettesjiktet ikke er tilstrekkelig utført kan det være skjulte feil og mangler. Dørbladet kan svelle.	
3. Rundt installasjon for vask er det observert mindre skade i våtromstapet, kan medføre til ved overflatevann ikke tørkes opp skader på vegg.	
Anbefalte tiltak overflater	
”Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Våtrommet anbefales som del av større vedlikehold i boligen å oppgraderes.	

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
1. Sluk under badekar har begrenset tilkomst for vurdering, tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av NS3600 og lite tilgjengelig sluk. Kan medføre at sluket ikke renses like ofte som sluk i dusj. Ved tett sluk vil bruksvann ledes ut på gulv.	
2. Tettesjiktet og sluk har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. lnt. Byggforskseriens, Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler har sluker (plast/ rustfritt stål/ støpejern) en forventet levetid på 25 - 75 år, anbefalt brukstid er 50 år. lnt. Byggforskseriens, Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler har membran (belegg) en forventet levetid på 10 - 30 år. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.	
3. Manglende tetting rundt avløp under vask som kan medføre til at lekkasjevann ledes inn i lukket konstruksjon.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Baderomsinnredning med slette fronter, skapdører, servant og 1-greps kran. Dusjinisje, gulvmontert toalett og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres skader på badekar, normalt alder tatt i betraktning. Tilstandsgrad 2 velges da skade kan gi badekaret en redusert brukstid.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Bytte badekar ved behov.	
Ventilasjon	
Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller ved oppgradering av boligen etablere avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Tilstandsgrad på bakgrunn av føringer i NS3600:2018 da det ikke er påvist fukt.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Øvrig: Utvendig trapp

Beskrivelse	
Trappeplatting oppført utenfor hovedinngang med trapp til bakkenivå.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må etableres, kostnader er kun for å etablere rekkverk. For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmurer når forholdene ligger til rette.	

6.27 Kryp kjeller

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000
---------------------	-----------------

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

6.28 Toalettrom

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

6.29 Vannbåren varme

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

6.30 Varmesentral

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sandnes

Oppdragsnr.

1412250088

Selger 1 navn

Odd Arne Botnehagen

Gateadresse

Tegeveien 5

Poststed

HOMMERSÅK

Postnr

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

1983

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

42

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand

Polise/avtalendr.

31051075

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 1412250088

- 2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Påstøp og varmekabler på eksisterende våtromsbelegg. Nytt våtromsbelegg på ny påstøp. Varmekabler lagt av autorisert elektriker. Våtromsbelegg lagt av gulvlegger fra T. Lund. Påstøp, egeninnsats.

Arbeid utført av

MH Elektriske Marton Håversen. Gulvlegger - T. Lund
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Eksisterende våtromsbeleg fungerer som tettesjikt/membran på gulv. Våtromdtapet på vegger. Sluk foret opp til nytt gulvnivå.
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja
- 3

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

☒ Nei☐ Ja
- 4

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

Svar

Nei
- 5

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

☒ Nei☐ Ja
- 6

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

☒ Nei☐ Ja
- 7

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Pålegg om utskifting av ildfast pakning i ovnsdør. Utført!
- 8

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

☒ Nei☐ Ja
- 9

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

☒ Nei☐ Ja
- 10

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

☒ Nei☐ Ja
- 11

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

Svar

Nei
- 12

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ei Tilsyn fra 2007 1 Kobling av avtrekksvifte fra lysarmatur, ikke utført av el.entreprenør 2 Vrihylser skiftet. 3 Taklampe fastmontert i tak (koplingsboks), ikkeutført av el.entreprenør. 4 Lys over benk satt istand. 5 Kabel koplet til akseptert stand. 6 defekt utstyr skiftet.

Filer

El-tilsyn 2007.pdf
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja
- 14

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1412250088

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiferbelagt terrasse på grunn. Carport - egeninnsats, byggingeniør kompetanse, med 4 års tømrererfaring uten fagbrev.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Loft og kjeller innredet, kort tid etter innflytting i 1983.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Radonmåling rapport av 2004.05.04

21.1

Radonmåling

Ar

2004

Verdi

Årsmiddelverdi: 100 Bq/m³ (Bequerel pr. kubikkmeter)

Filer

Radonmåling 2004.pdf

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 1983.

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

- Dokumenter
- Brann Tilsynsrapport uten avvik - sak avsluttet.pdf

Document reference: 1412250088

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250088

Initialer selger: OAB

3

80

Initialer selger: OAB

4

81

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Arne Botnehagen	fedf207de0ad188081d9d c9f452a75d09fea19fb	19.05.2025 06:34:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250088

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

Nabolagsprofil

Tegeveien 5 - Nabolaget Riska - vurdert av 139 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

 Borgveien Linje 21, N96	6 min  0.5 km
 Skeiane stasjon Linje L5	18 min  15.1 km
 Stavanger Sola	30 min 
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	31 min  29.7 km

Skoler

Hommersåk skole (1-7 kl.) 174 elever, 14 klasser	16 min  1.4 km
Kyrkjevollen skole (1-7 kl.) 315 elever, 22 klasser	17 min  1.5 km
Maudland skole (1-7 kl.) 226 elever, 14 klasser	5 min  2.3 km
Riska ungdomsskole (8-10 kl.) 327 elever, 13 klasser	16 min  1.4 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	18 min  12.9 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	18 min  14.4 km

«Fredelig og rolig nabolag, med variert alder.»

Sitat fra en lokalkjent

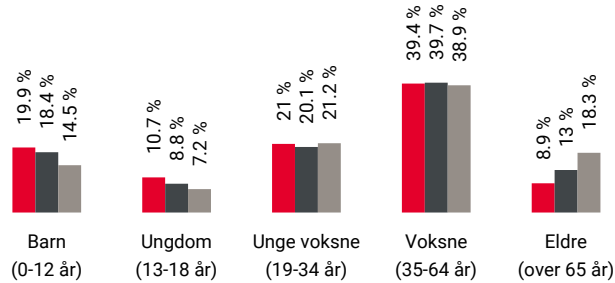


 Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

 Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

 Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Eikenøtta naturbarnehage (1-5 år) 59 barn	11 min  1 km
Lekeland barnehage (1-5 år) 54 barn	12 min  1 km
Riska barnehage (1-5 år) 51 barn	14 min  1.2 km

Dagligvare

Kiwi Hommersåk	16 min 
Coop Extra Riska PostNord	17 min  1.5 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. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

 Støynivået

Lite støynivå 93/100

 Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

-  Riska stadion

Fotball4 min 

Fotball0.3 km
-  Kamskjellveien sandvolleyballbane

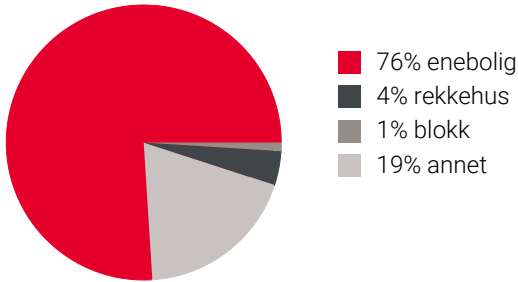
Sandvolleyball14 min 

Sandvolleyball1.2 km
-  Sport 4 you

5 min 
-  Ganddal Terapi & Trening

16 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

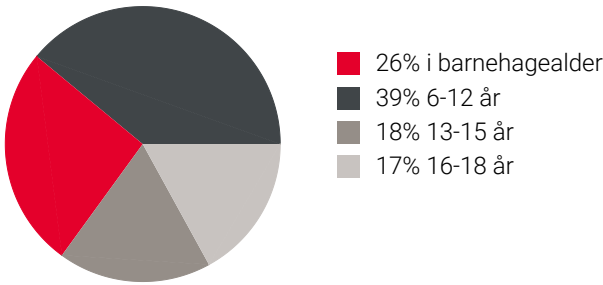
Varer/Tjenester

-  Bryggen Senter Hommersåk

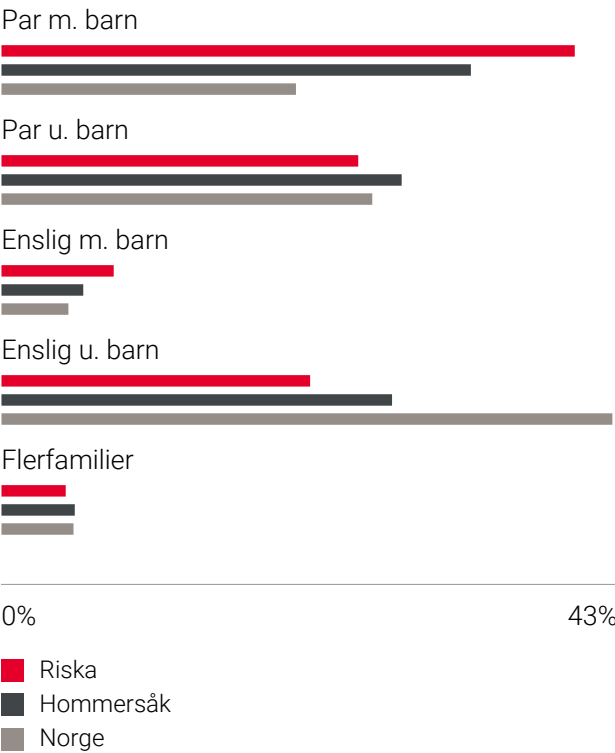
21 min 
-  Vitusapotek Hommersåk

17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



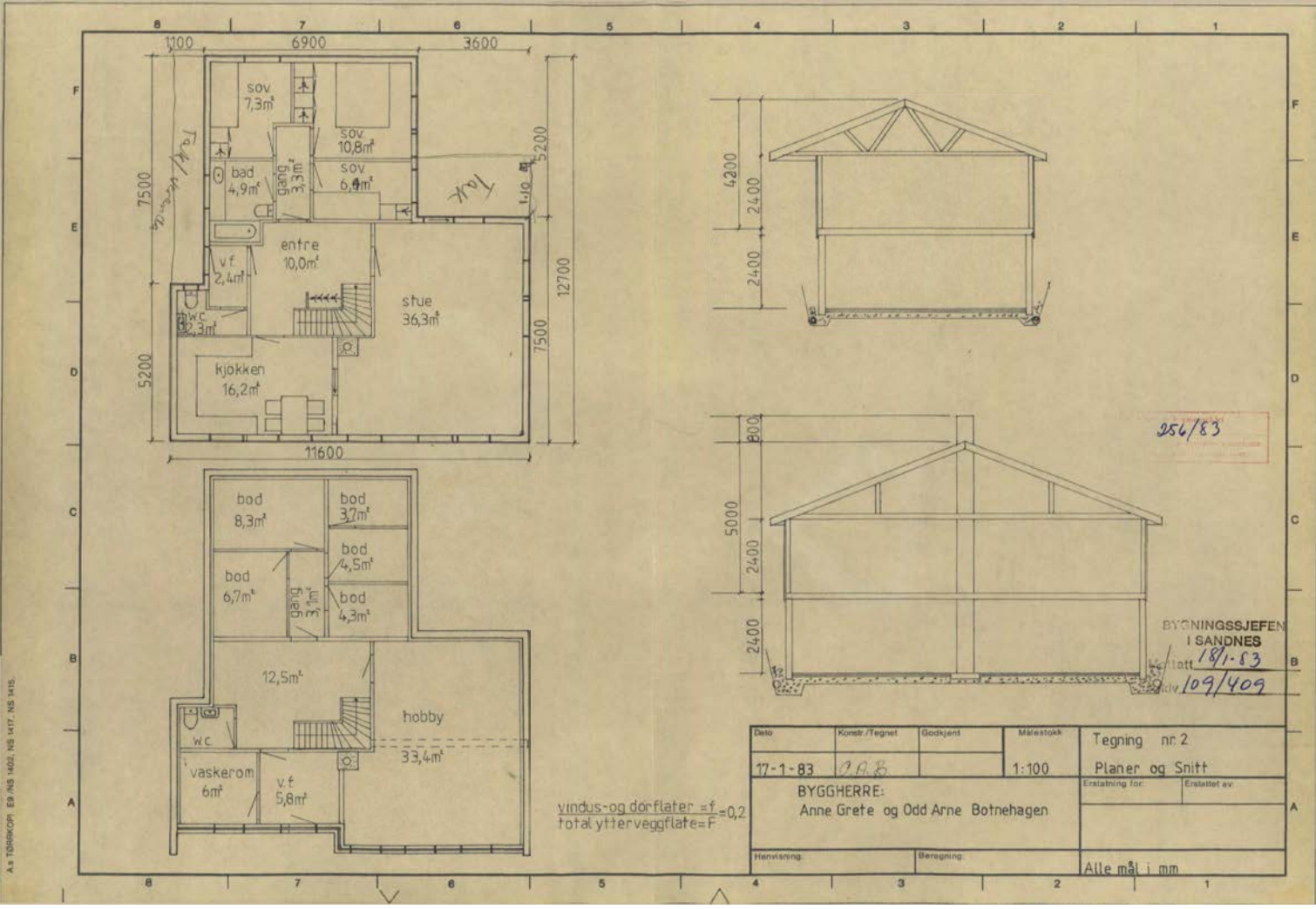
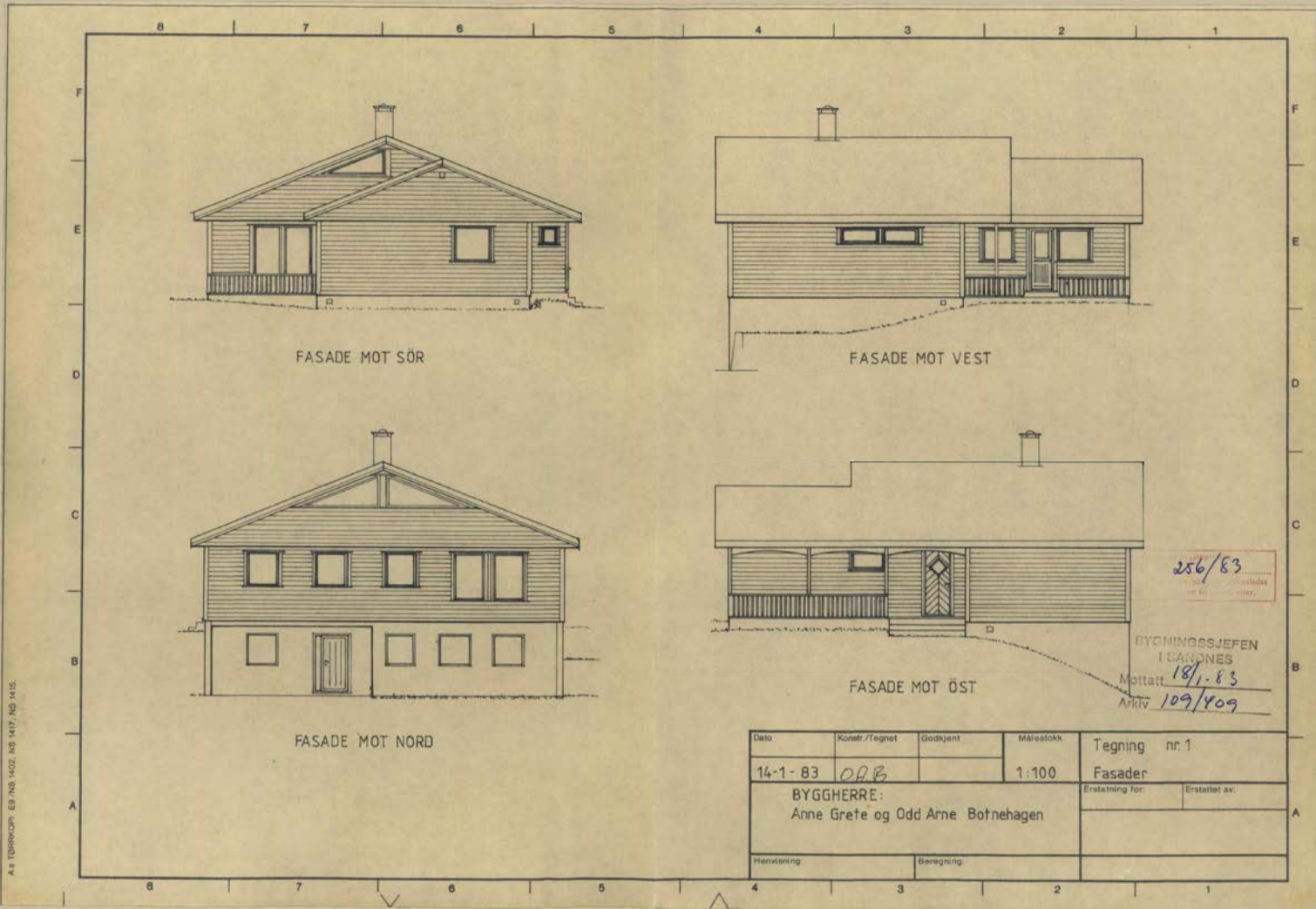
Familiesammensetning

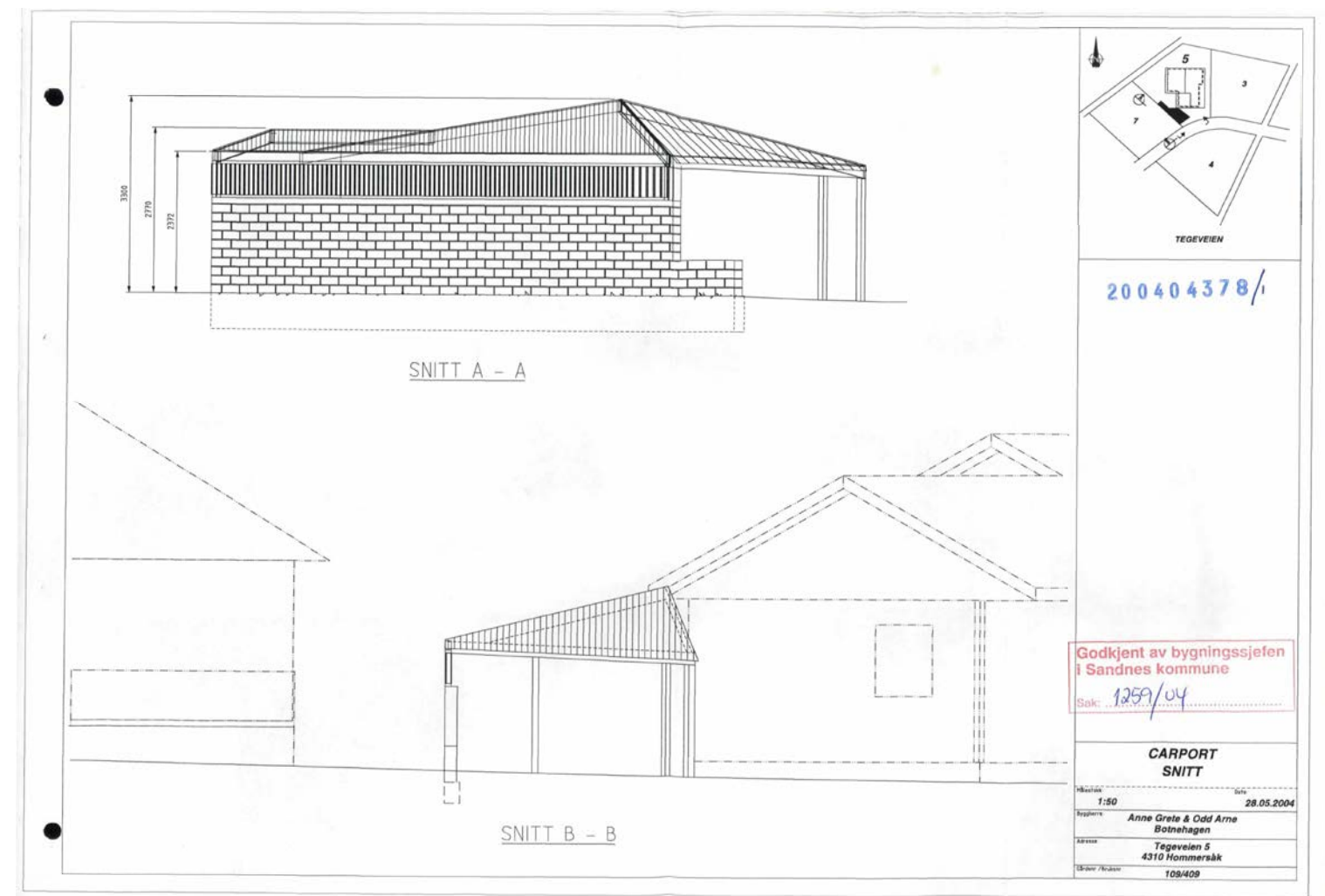
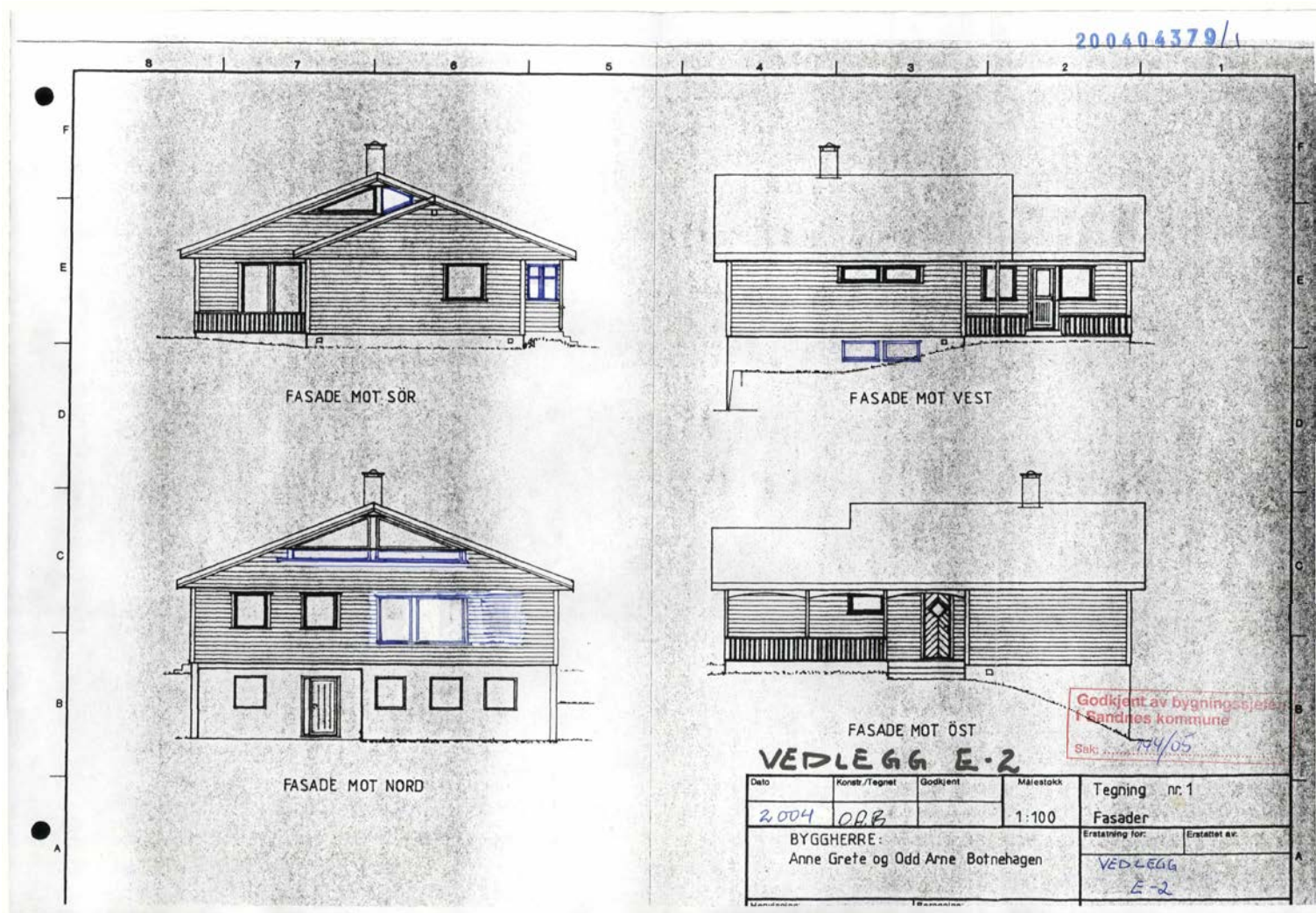


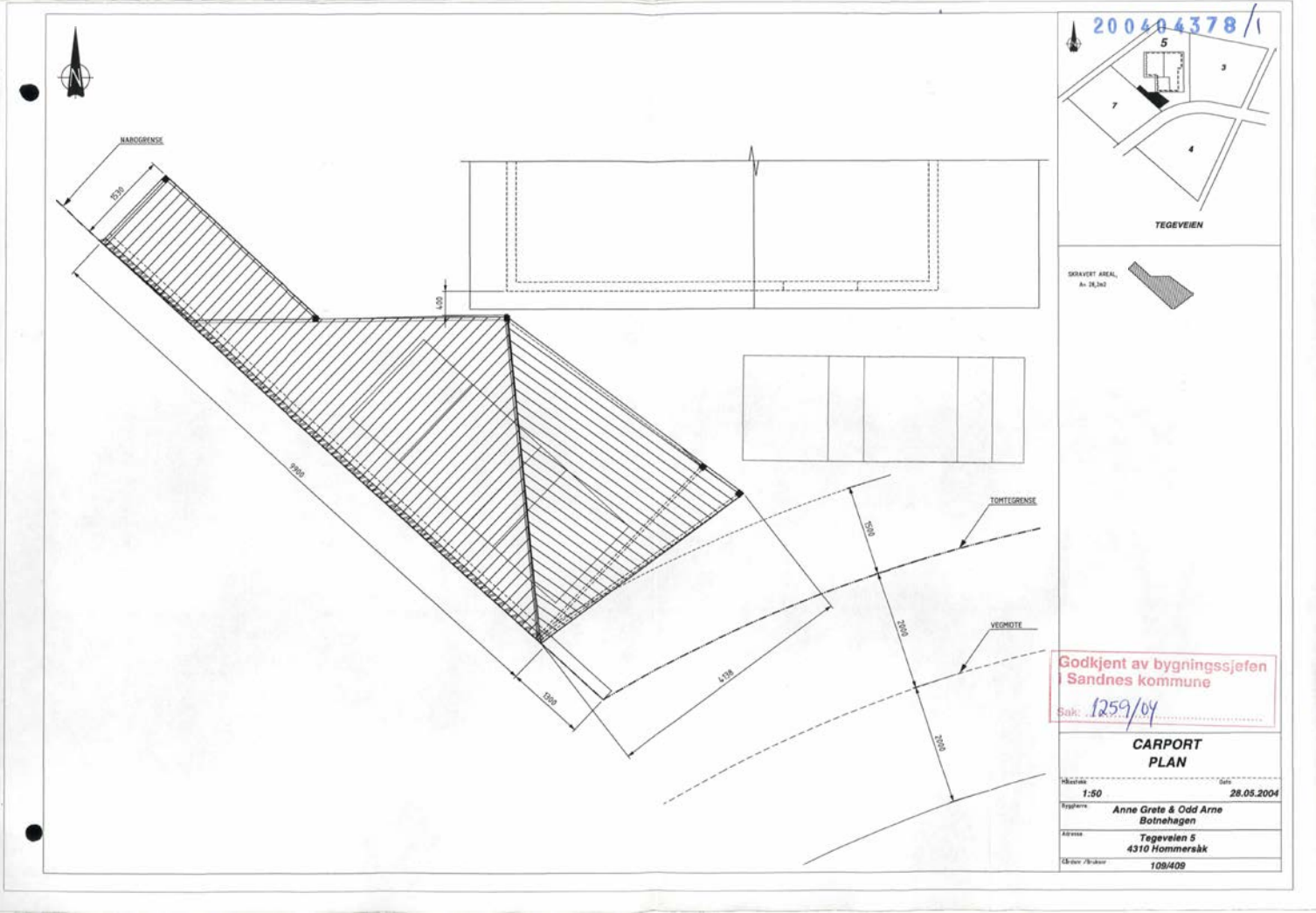
Sivilstand

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









Trykt på selvkopierende papir

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Arbeidssted (adr.):		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parselInr		
Hommersåk		gnr. 109 bnr. 409		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
nybygg	enebolig	mottatt 18.1.83	1.3.83	256/83
Byggherre	Adresse		Tif.	
Odd Arne Botnehagen	Hagabakka 4320 Hommersåk			
Anmelder	Adresse		Tif.	
"	"			
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	
Samson Botnehagen	Kommandantv. 8 4300 SANDNES.			

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Følgende arbeider gjenstår:

1. etasje: Avtrekk over tak i baill og w.c.

Underetasje: 1. Avtrekk over tak i vaskerom.
2. Isolering av betongyttervegger.
3. Diverse innredningsarbeider.

Utvendig: 1. Permanent hovedtrapp.
2. Planering m/fall fra huset.

Olav Hølland

avd.ing.

Sted og dato

Sandnes, den 28. des. 1983

Stempel

Kaare Christiansen

Bygningssjef

Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggesøymyndighet ☐

91



SANDNES KOMMUNE

DATO: 12.05.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 109.409.0.0
Adresse: Tegeveien 5
Eierkontakt: Botnechagen Odd Arne

Kommunale avgifter for år 2025: kr 23 012,54 *

Dette inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 12.05.2025

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: 12.05.2025



Reguleringsplan for felt E og F, Hagabakka

Reguleringsbestemmelser

PlanID 77119

Saksnummer

§ 1

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

§ 2

De enkelte bolighus med garasje / carport skal plasseres innenfor de byggegrenser som vist for den enkelte tomt.
For garasje / carport kan dog bygningsrådet tillate at den overskrider byggegrensen mot vel inntil 2 m fra veikant når den plasseres parallelt med veien.
når garasje / carport legges vinkelrett på veien, skal avstanden være 5 m.

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

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

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

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

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

Bebyggelsens hovedretning skal være som vist på illustrasjonsplanen.

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

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

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

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

§ 3

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

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

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

§ 4

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

§ 5

Eventuelt gjerde, skjerm eller levegg skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

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

§ 7

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



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	109	Bruksnr	409	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff	
Reguleringsplaner	Kommuneplaner
Plantyper uten treff	
Midlertidige forbud	Reguleringsplaner bunn
Bebyggelsesplaner	Kommuneplaner under arbeid
Kommunedelplaner	Reguleringsplaner under arbeid
Kommunedelplaner under arbeid	Reguleringsplaner over bakken
Bebyggelsesplaner over bakken	Reguleringsplaner i vannsøylen
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Reguleringsplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	464.18 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 4
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	464.18 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	77119
Navn	Reguleringsendring for felt E og F, Hagabakka
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/14/1978 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_77119.pdf
Delarealer	
Areal	463.96 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	750 - Felles lekeareal
Areal	0.22 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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



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



Skatteetaten

Dato
10.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 109 Bnr 409 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Tegeveien 5, 4310 HOMMERSÅK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 345 945
Som sekundærbolig: kr 5 383 778

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER
Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Områder for forretning
Områder for kontor
Områder for industri / lager
Områder for fritidsbebyggelse
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
Offentlig barnehage
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
Offentlig administrative bygg
Område for særskilt angitt allmenntilleg formål
Allmenntilleg barnehage
Allmenntilleg undervisning (skole, universitet mv.)
Allmenntilleg institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Allmenntilleg kirke
Allmenntilleg forsamlingslokale (grendehus mv.)
Allmenntilleg administrasjon
Områder for herberger og bevertningssteder
Hotell med tilhørende anlegg
Beverting
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
Garasjeanlegg
Bensinstasjoner
Annet byggeområde

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

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

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

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbette i industristrøk

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

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

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

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



KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmenntilleg
Veserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rækkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Unyansert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan fregrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rækkeføllegrense

Reguleringsformål

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



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:		
Adresse:	Tegeveien 5 4310 HOMMERSÅK	Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes Saksbehandler: Trond Kristoffersen
Oppdragsnummer:		Telefon: 450 07 761 E-post: trond.kristoffersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum:	Kr.
Beløp med bokstaver:	Kr.
+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven	

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:			
Låneinstitusjon:	_____	Referanse og tlf nr.:	_____
Lånt kapital:	_____	Kr.:	_____
Egenkapital:	_____	Kr.:	_____
Totalt:	_____	Kr.:	_____

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

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

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

Navn:	_____	Navn:	_____
Fødselsnr. (11 siffer):	_____	Fødselsnr. (11 siffer):	_____
Adresse:	_____	Adresse:	_____
Postnr.: _____	Sted: _____	Postnr.: _____	Sted: _____
Tlf.: _____	E-post: _____	Tlf.: _____	E-post: _____
Dato.: _____	Sign: _____	Dato.: _____	Sign: _____

Kopi av legitimasjon	Kopi av legitimasjon
---------------------------------	---------------------------------

aktiv.
Tar deg videre