



aktiv.

Riskatunveien 4, 4311 HOMMERSÅK

Hommersåk

**- Innholdrik vert. delt bolig med alt
på et plan - 2 soverom - Carport**



Partner/Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Eirik Johnsen

Mobil 954 45 904

E-post eirik.johnsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 105 097,-
Omkostn.: Kr 68 720,-
Total ink omk.: Kr 2 763 817,-
Felleskostn.: Kr 2 500,-
Eier: Bartlomiej Sutula og
Magdalena Sutula

Salgsobjekt: Del av tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 67/67 kvm
Tomtstr.: Felles, 5254 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 109, bnr. 418
Snr. 13
Oppdragsnr.: 1403250336

Hommersåk - Innholdrik vert. delt bolig med alt på et plan - 2 soverom - Carport

Innholdsrik del av vert. delt tomannsbolig i et etablert boligområde på Riskatun med flotte turområder like i nærheten.

Boligen, oppført i 1979, har et bruksareal på 67 m² med alt på et plan. Den har en praktisk planløsning med entré, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og bod. Kjøkkenet er oppgradert av tidligere eier. Parkett på gulv i stue/kjøkken. Flislagt bad. Stor, solrik terrasse med utgang direkte fra stue. Boligen har også lagringsplass i form av bod både innvendig og utvendig i fellesanlegg.

Parkering i carport i fellesanlegg.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	54
Nabolagsprofil	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 67 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Entré/gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

67 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig

Arealene er oppmålt på stedet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5254 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Riskatun utenfor Hommersåk sentrum. Kort vei til flotte turområder hvor man kan nyte naturen og friluftsliv året rundt.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Torbjørn Madland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bolig oppført i tre med ringmur i stedstøpt betong.

Ytterveggene består av et lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Taket er tekket med lakkerte stålplater, og takkonstruksjonen er av tre.

Takrenner og nedløp er utført i lakkert aluminium.

Innvendige vannledninger er av kobber, mens avløpsrørene er av plast.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og ytterdører i tre med malte eller lakkerte overflater.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: · Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Det er etablert noe liten avstand mellom kledning og terrasse. Dette øker fuktbelastningen på treverket samt reduserer utluftingen bak kledningen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjonen er ikke tilstrekkelig luftet, og det var på befaring mye tegn til kondens og muggdannelser i sutak på loft.

Det er påvist åpninger og skader i fluenett som er montert i luftespalter i takutstikk. Her vil insekter som fluer og veps kunne komme seg inn på loftet.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Vinduer er passert halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom vinduer og karm.

- Utvendig - Dører

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Tegn til værslitasje og nedbrytning i utvendig overflate på terrassedør.

- Innvendig - Overflater

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkelte fuktmerker i parkettskjøter i stue. Dette skyldes mest sannsynlig fukt i forbindelse med rengjøring.

Plateskjøter på enkelte vegger og enkelte tak er ikke tilstrekkelig sparklet ut, og plateskjøtene er synlige.

- Innvendig - Radon

Avvik: · Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: · Det er påvist sprekker i fliser.

Fliser på vegger er ufagmessig montert og det er påvist sprukne fliser flere steder på vegger.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: · Det er påvist sprekker i fliser.

Gulvet bærer preg av ufagmessig arbeid, og det er påvist flere sprukne fliser på gulv.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

· Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Terrassegulv har omfattende skjevheter. Dette tyder sviktende eller manglende fundamentering under terrassen, kombinert med mye vekt fra stedbygde blomsterkasser.

Innhold

BRA-i 67 kvm: Entré/gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og bod

TBA 67 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad

Badet har flislagte vegger og gulv, og malte overflater i tak. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er påvist sprukne fliser på vegger og gulv. Badet har balansert ventilasjon og et eldre støpejernsluk.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser. Det er påvist enkelte fuktmerker i parkettskjøter i stue.

Vegger: Malte overflater. Plateskjøter er synlige på enkelte vegger.

Himling: Malte overflater. Plateskjøter er synlige i enkelte tak.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2003.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg av varierende alder.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarslere og brannslange for slukking.

Hvitevarer

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

Parkering

Hver seksjon disponerer en biloppstillingsplass på anvist plass i felles carportanlegg.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

30119346

Radonmåling

Det er ikke kjent at det er gjennomført radonmåling i boligen. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Sør-Rogaland Tingrett som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

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. og f.gjeld

Kr 2 590 000

Kommunale avgifter

Kr 8 872

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Inkl. vann, avløp og renovasjon.

Formuesverdi primær

Kr 607 575

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 430 299

Formuesverdi sekundær år

2023

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.

Boenheten

Eierbrøk

1/18

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på lån, drift og altibox (TV & internett).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 500

Andel Fellesgjeld

Kr 105 097

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

16.10.2025

Andel fellesformue

Kr 8 835

Andel fellesformue dato

16.10.2025

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Riskatun

Organisasjonsnummer

985657149

Om sameiet

Boligsameiet Riskatun er et boligsameie i Sandnes kommune som består av 18 eierseksjoner. Selskapets organisasjonsnummer er 985 657 149. Forretningsfører er Daniel Lind Hermansen.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lån i DNB med 7,6 % rente. 4 terminer årlig. Dato for siste termin: 01.11.2045.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.g i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. For nærmere informasjon om hvordan dyreholdet praktiseres, henvises det til sameiets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Daniel Lind Hermansen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 109, bruksnummer 418, seksjonsnummer 13 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:

1108/109/418/13:

21.02.2002 - Dokumentnr: 1832 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Bruksrett til tilliggende terrasse og bod i fellesanlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1979 - Dokumentnr: 3032 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:109 Bnr:37

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1108 Gnr:109 Bnr:418

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

21.02.2002 - Dokumentnr: 1832 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 13

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/18

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-18

01.01.2020 - Dokumentnr: 462076 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:109 Bnr:418

14.12.2001 - Dokumentnr: 12803 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:109 Bnr:37

Bestemmelse om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1108 Gnr:109 Bnr:418

14.12.2001 - Dokumentnr: 12804 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:109 Bnr:688 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:109 Bnr:688 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:109 Bnr:688 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:109 Bnr:688 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:109 Bnr:688 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:109 Bnr:688 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:109 Bnr:688 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:109 Bnr:688 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:109 Bnr:688 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:109 Bnr:688 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:109 Bnr:688 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:109 Bnr:688 Snr:12
Bestemmelse om bebyggelse av boder
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1108 Gnr:109 Bnr:418
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt brukstillatelse for boligen datert 10.01.1980.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.01.1980.

Vei, vann og avløp

Delvis offentlig og privat vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse. Omfattet av reguleringsplan for Riskatun med planID: 2001120, ikrafttredelse 15.11.2005. På sørsiden av boligen er det avsatt område regulert til renovasjonsbeholdere (fellesareal).

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdsloven.

Etter tvangsfullbyrdsloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdsloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 590 000 (Prisantydning)

105 097 (Andel av fellesgjeld)

2 695 097 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

67 370 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

68 720 (Omkostninger totalt)

2 763 817 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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 68 720

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Meglere vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdsloven kapittel 3.

Ansvarlig megler

Eirik Johnsen

Partner / Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

eirik.johnsen@aktiv.no

Tlf: 954 45 904

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

11.11.2025























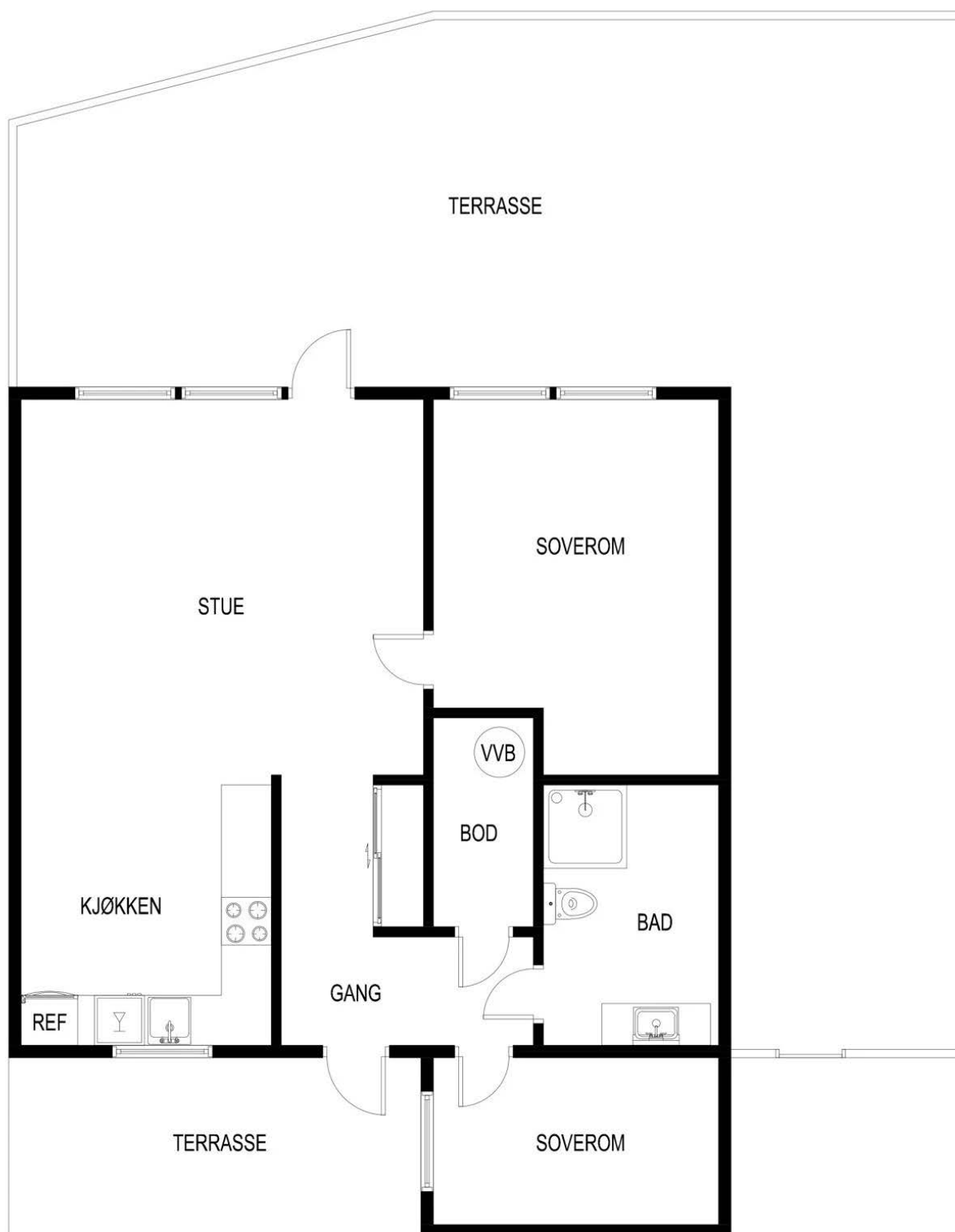












Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Riskatunveien 4, 4311 HOMMERSÅK

📖 SANDNES kommune

gnr. 109, bnr. 418, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 21.10.2025

Rapportdato: 28.10.2025

Oppdragsnr.: 11348-2134

Referansenummer: YP1208

Autorisert foretak: A-TAX AS

Sertifisert Takstingeniør: Torbjørn Madland

Vår ref: 20253106



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Torbjørn Madland

Uavhengig Takstingeniør

tm@a-tax.no

414 50 862



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig, oppført i 1979 og i hovedsak er som fra byggeåret men oppgradert i flere overflater i senere tid. Det er blant annet skiftet kjøkken i regi av tidligere eier, samt nåværende eier har oppgradert soverommet. Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse. Bad/våtrom er av ukjent alder, bærer preg av ufagmessig arbeid samt har flere skader i overflater på fliser. Rommet bør påregnes oppgradert. Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten, er opplysninger gitt av eiers far som var tilstede på befaringsdagen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med lakkerte stålplater.
Takrenner og nedløp i lakkert aluminium.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Takkonstruksjon i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.
Terrassegulv i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Malte overflater på vegger og i tak.
Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad av ukjent alder, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Flislagte vegger og malte overflater i tak.
Gulvet er flislagt.
Eldre støpejernsluk uten synlig membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg av varierende alder, kontrollert og funnet i orden av Energo AS.
Boligen har røykvarslere og håndholdt slokkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av

løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.
Drenering fra byggeåret om denne er montert.
Bygningen er oppført med ringmur i stedsstøpt betong.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

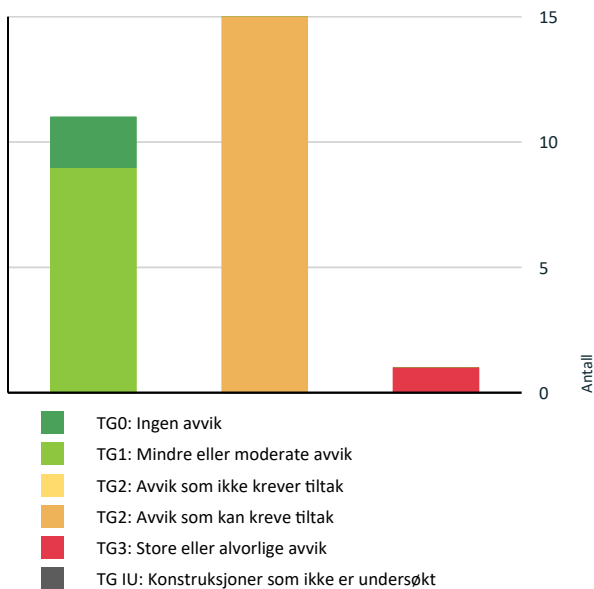
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger fra byggeår, men disse plantegningene har ikke rominndeling eller rombeskrivelser.

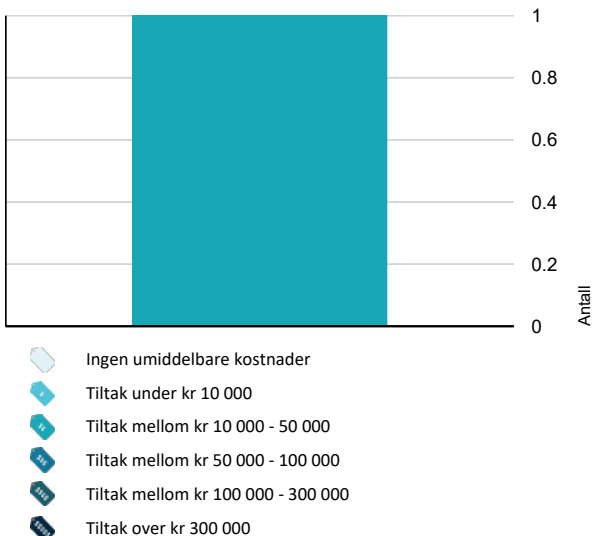
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1979

Kommentar

Byggeår hentet fra eiendomsverdi på nett.

Anvendelse

Del av tomannsbolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 1

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med lakkerte stålplater av ukjent alder.

! TG 2

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsel foregår vintertid.



Det er ikke montert snøfangere på tak.

! TG 2

Veggekonsruksjon

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er etablert noe liten avstand mellom kledning og terrasse. Dette øker fuktbelastningen på treverket samt reduserer utluftingen bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales justering av kledning slik at denne er avsluttet med tilstrekkelig avstand mellom kledning og terrasse. Det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre behov for justeringer av bakenliggende lekter og museband.



Liten avstand kledning/terrasse.

! TG 2

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre, besiktiget fra loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjonen er ikke tilstrekkelig luftet, og det var på befaring mye tegn til kondens og muggdannelser i sutak på loft.

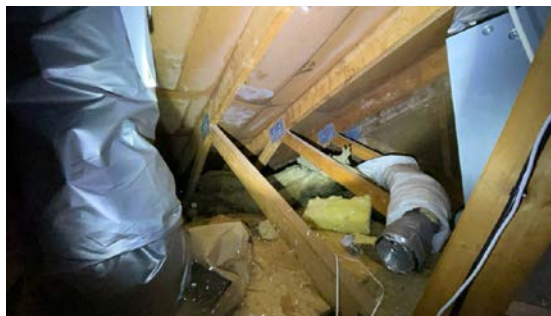
Det er påvist åpninger og skader i fluenett som er montert i luftespalter i takutstikk. Her vil insekter som fluer og veps kunne komme seg inn på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting av takkonstruksjon må forbedres samt muggdannelser må vaskes bort.

Det bør monteres ny fluenetting i luftespalter i takutstikk.



Symptomer på kondens og muggdannelser i sutak på loft.

Tilstandsrapport



Muggdannelser i sutak.



Defekt nett i luftespalter i takutstikk.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Enkelte skiftet i senere tid ifølge eiers representant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er passert halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom vinduer og karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

! TG 2 Dører

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tegn til værslitasje og nedbrytning i utvendig overflate på terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassedør bør vurderes skiftet.



Værslitasje og nedbrytning i nedre kant av terrassedør.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassegulv i tre.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Terrassegulv har omfattende skjevheter. Dette tyder sviktende eller manglende fundamentering under terrassen, kombinert med mye vekt fra stedbygde blomsterkasser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrasse må rives og gjenoppbygges da det ikke er tilkomst for utbedring av fundamenter uten å ta bort terrassen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Omfattende skjevheter i terrassegulv.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Malte overflater på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkelte fuktmerker i parkettskjøter i stue. Dette skyldes mest sannsynlig fukt i forbindelse med rengjøring. Plateskjøter på enkelte vegger og enkelte tak er ikke tilstrekkelig sparklet ut, og plateskjøtene er synlige.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å oppnå TG1 må parkett slipes og lakkeres, eventuelt skiftes. Samt plateskjøter bør sparkles ut tilstrekkelig og males på ny.



Det er påvist noe fuktmerker i enkelte parkettskjøter i stue.



Plateskjøter på vegg i stue er ikke tilstrekkelig sparklet ut.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad av ukjent alder, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte overflater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Fliser på vegger er ufagmessig montert og det er påvist sprukne fliser flere steder på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadede fliser må skiftes.



Sprukne fliser på vegg ved dør.



Sprukne fliser på motsatt side av dør.



Sprukket flis på vegg ved dusjnisje.

Tilstandsrapport



Sprukket flis på vegg.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

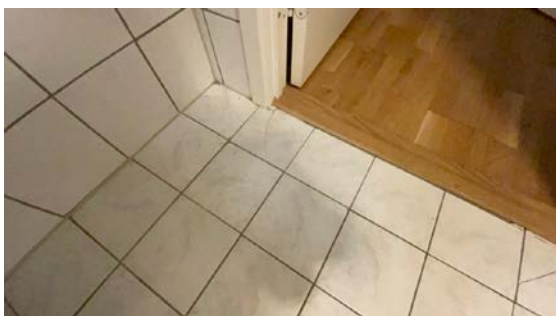
Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Gulvet bærer preg av ufagmessig arbeid, og det er påvist flere sprukne fliser på gulv.



Sprukne fliser på gulv ved dør.



Sprukne fliser på gulv ved dør.



Ufagmessig fli

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre støpejernsluk uten synlig membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



Eldre støpejernsluk i gulv, uten synlig membran.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er lokalisert fra tidligere salg, hvor det er målt etter fukt uten å påvise unormale forhold i vegg.



Hulltaking er lokalisert i vegg, tatt ifm. forrige salg. Det er foretatt fuktsøk i vegg, uten å avdekke unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg av varierende alder, kontrollert og funnet i orden av Energo AS.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Elkontroll utført av Energo AS.

Bygningen er oppført med ringmur i stedstøpt betong.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslange for slukking.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeåret om denne er montert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

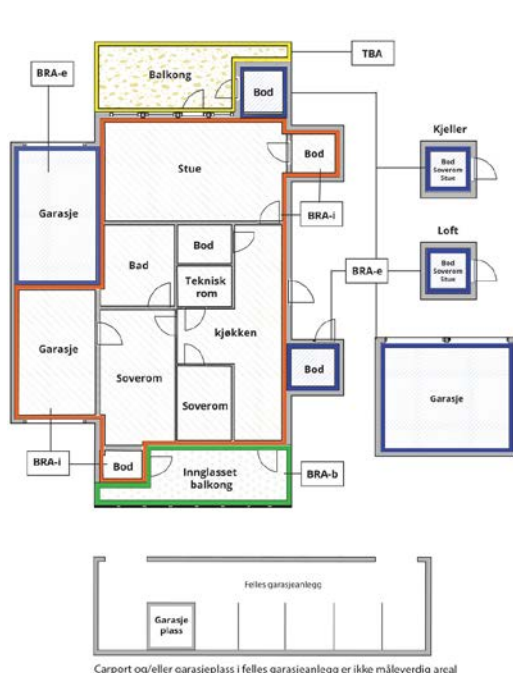
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	67			67	67
SUM	67				67
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, bad, stue/kjøkken, bod, 2 soverom		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger tegninger fra byggeår, men disse plantegningene har ikke rominndeling eller rombeskrivelser.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Lagt opp diverse elektrisk, utført av Energo AS.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	64	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2025	Torbjørn Madland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	109	418		13	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Riskatunveien 4							
Hjemmelshaver							
Sutula Bartłomiej, Sutula Magdalena							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde på Hommersåk i Sandnes Kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	16.10.2025	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Kommunale vann og avløpsopplysninger	16.10.2025	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro	21.10.2025	Fremlagt på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	15.10.2025	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	15.10.2025	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Eiers representants opplysninger	21.10.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	16.10.2025	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.10.2025	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2025	
2	28.10.2025	
3	31.10.2025	
4	13.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YP1208>

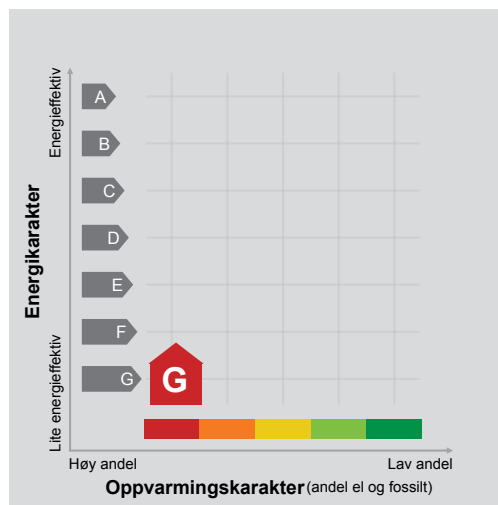
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Riskatunveien 4
Postnummer	4311
Sted	HOMMERSAK
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	109
Bruksnummer	418
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22600737
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-184826
Dato	28.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

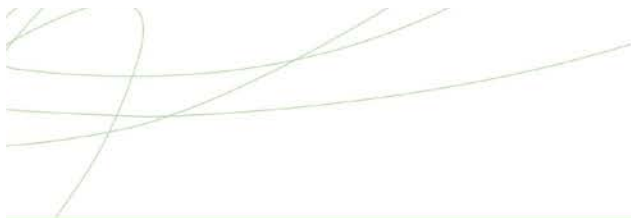
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Slå el.apparater helt av

Montering tetningslister

- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Grunnkart

Adresse: Riskatunveien 4, 4311 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 109/418/0/13

Dato: 2025-10-15

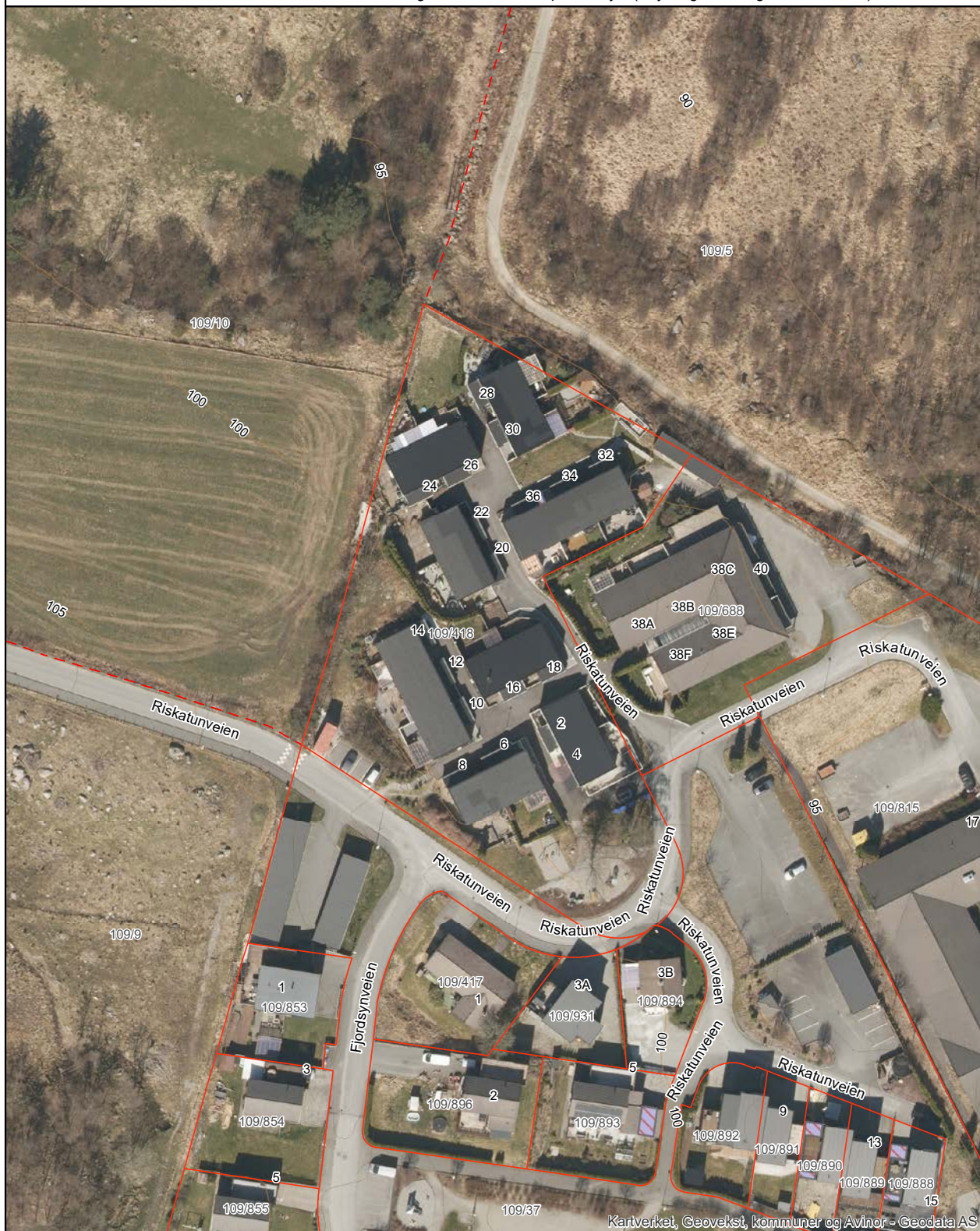
Målestokk: 1:1,000



Eiendommensgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

Daniel Lind Hermansen Lifjellveien 1 4310 Hommersåk			
Vår referanse: 1403250336	Vår saksbehandler: Eirik Johnsen	Telefon: 954 45 904	Vår dato: 15.10.2025
Megleropplysninger på Riskatunveien 4 - gnr. 109, bnr. 418, snr. 13 (Ideell andel 1/1) i Sandnes kommune			
Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:			
Navn Sør-Rogaland Tingrett Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS v/Eirik Johnsen	Adresse Postboks 159, 4001 Stavanger	Org.nummer 926 723 448 834 001 942	
Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:			
Navn på sameiet	Boligsameiet Riskatun		
Styreleder	Navn Kevin Bakka	Tlf. 91550018	E-post. kevin@bakka.email
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. 109	Bnr. 418	Snr. 13
	Kommune Sandnes		
Sameiets org.nr:	985 657 149		Tomten er ☒ eiet ☐ festet
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Fremtind 30119346		
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☐ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper-eier av plassen?		Carport eiet av sameiet med brukrett			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☐ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Se vedtektene		
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?		☐ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?		
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?		
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag: Bet.f.o.m.:
1	DNB	1 891 742	01.11.2045	7,60	ca 10.000 4. term
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 20 år		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr 105 097			
Har sameiet formue?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Seksjonens andel formue?
			Kr 159 032		Kr 8 835
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 2500	Er det restanse?		☒ Ja ☐ Nei
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: Lån, drift, altibox (TV & internett)			
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:			Seksjonens renteutgifter kr:		

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 4 000	Kontonummer for betaling: 3260.06.23795
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Daniel Lind Hermansen

Hommersåk 16.10.25
Sted, dato


Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post eirik.johnsen@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Eirik Johnsen
Partner / Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
eirik.johnsen@aktiv.no

Vedtekter i Boligsameiet Riskatun

Vedtatt Januar 2020

Sameiet plikter å følge bestemmelsene i vedtektene og er også ansvarlig for at vedtektene blir overholdt av den øvrige husstand, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten jur. Husleieloven §§ 20,22.

Sameierne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtektene eller annen mangel på aktsomhet.

Meldinger som oppslag eller rundskriv fra styret og forretningsfører gjelder som tillegg til vedtektene.

1. Vedlikehold av leilighet

Alle beboere plikter å vedlikeholde, male kledning, skifte vinduer og ytterdører til hver boenhet etter behov for å unngå skade på seksjonen. Sameiet dekker maling, men beboere er selv ansvarlig for utstyr og utførelse av arbeidet. Ved skade på boseksjonen som følge av at seksjonseier ikke har overholdt vedlikeholdpliktene, står eier selv ansvarlig for eventuelle reparasjoner. Sameier plikter å få godkjenning av styret ved evt påbygg/endring av fasade.

2. Parkering

Parkering av motordrevet kjøretøy skal kun forekomme på tildelt parkeringsplass i carport, kjøring av motordrevet kjøretøy på sameiets asfalterte gangveier kan kun skje når minst 1 beboer av seksjonene er med i kjøretøyet. Dette kan kun skje ved å utvise særskilt aktsomhet for dyr, barn og mennesker som ferdes her, og da kjøre så sakte som mulig (under 10 km/t). Unødvendig kjøring til boenhetene er forbudt, det er kun om beboere skal losse av/på større lass av f.eks dagligvarer, materialer etc hvor det anses som nødvendig. Ved av/på lossing skal motor skrus av for å være til minst mulig sjenanse for naboer. Det skal straks utføres av/på lossing og deretter fjernes kjøretøyet fra området eller parkeres i tildelt carport. Parkering på nedsiden av bygget og ved bodene er ikke tillatt. Overtredelse kan føre til borttauing for eiers regning og risiko. Personer som ønsker særskilte unntak for disse bestemmelsen må søke om dette til styret.

3. Terrassene

Terrassene og uteområder rundt hver leilighet skal holdes i god orden. Uteplassen ved inngangsdør er i utgangspunktet gårdsplass for sykler o.l. Annen anvendelse f.eks bygging av terrasse/terrassetak må avklares skriftlig med styret (egne skjema for dette).

4. Boder

17 av 18 seksjoner er tildelt egen, privat bod. Sameier plikter å sørge for at alle gjenstander i boden blir forsvarlig og trygt oppbevart og ikke påfører skade på andres eiendom. En skal aldri forlate bod med lyset på og døra skal holdes låst. Maling til kledning skal kun oppbevares i hyllene innerst i gangen på fellesbod. Sameiet har egen utstyrsbod med kodelås til oppbevaring av felles utstyr. Denne skal også holdes

låst. Alt utsyr skal settes på plass etter bruk. Alle boder skal være merket med husnummer, hvis ikke anses de som felles bod.

5. Dyrehold

Dyrehold av hund er kun tillatt hvis man lufter dyret utenom boområdet (gjelder også nærliggende nabobebyggelse) og man overholder regler om båndtvang i Sandnes kommune. Med utenom boområdet menes området utenom bebyggelse på Riskatun og utenom sameiets fellesarealer. Man skal benytte pose til å fjerne avføring. Urinering fra dyr på ikke skje på prydbusker, hekker, blomster o.l. Den som lufter dyret må være mer enn 7 år gammel. Påse at dyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyrehold i boder er ikke tillatt. Det å drive oppdrett eller kennel er ikke tillatt. Generelt ska det ikke være mer enn 2 husdyr som bor inne per leilighet, med tanke på allminnelig dyrevelferd, lyd og sjenanse for naboer. Da vi bor særlig landlig her til har man åpnet for dyrehold utover dette f eks holde griser, høner ute i hager som omfatter fellesareal. Dette må søkes til styret for individuell vurdering. Da vil om dyrevelferd kan bli ivaretatt bli vektlagt, samt om hvorvidt det er til sjenanse for naboer, naboer må å gi skriftlig samtykke. Overtredelse av disse bestemmelsene fører til dyreholdet opphører innen de frister styret fastsetter.

6. Søppel

Alt avfall skal kildesorteres. Vi har egne dunker til restavfall, papiravfall og organisk avfall, med lås. Det er forbudt å kaste avfall i dunker som ikke tilhører sameiet. Sameiet er selv ansvarlig for nøkkelen (Utlevert ved overtakelse/kjøp av seksjon). Den må tildeles evt leietakere. Nøkkel skal overleveres ved salg av seksjon. Ved mistet nøkkel vil beboer pålegges et gebyr på 500,-. Området rundt dunkene skal holdes rent for avfall. Hver beboer er ansvarlig for at søppel som ikke får plass i dunkene blir hentet av kommunen ved først anledning, evt levere til miljøstasjon. På grunn av sterk vind her oppe er det viktig at papp/papir dunker låses. Er det lite plass må man enten forsøke å trykke papp/papir sammen i dunken eller vente til neste tømning.

7. Uteanlegg, grillplass og fellesarealer.

Sameiet tar ekstra hensyn til barns behov for lek og utfoldelse. Grøntarealene er bruksområder som barna disponerer fullt ut, forutsatt at busker, trær og annen beplantning vernes om. Fellesarealer skal være fri for sykler, kjøretøy, utstyr, søppel, møbler o.l. Grillplassen/utsikten er sameiets eiendom, og ska være tilgjengelig for alle beboere, store og små. Beboere plikter å følge sameiets regler for orden, oppførsel og ro på angitte tidspunkter (se punkt 9 og 12 i vedtektene) på fellesarealene.

8. Carporter

Carportene disponeres av beboere, men eies av sameiet. Hver seksjon er tildelt en plass med sitt seksjonsnummer. I forhold til bruk av disse utover parkering av kjøretøy:

Hvis det skal skrus/spikres opp noe skal dette gjøres i stendere. IKKE i kledning. Blir det oppdaget at dette er gjort blir man ansvarlig for kostnader til utbedring av kledning. Dette grunnet at kledning vil ta opp fukt og råtne. Det som settes opp må ikke gå utover bæringen i konstruksjonen. Det er tillatt og feste opp dekk og annet utstyr men ingen støøre/tyngre ting. Ta også hensyn til naboen, slik at ting ikke blåser av og skader naboen eiendeler. Ved spm rundt dette henvend deg til styret.

9. Orden og oppførsel

Unødvendig støy er ikke tillatt mellom kl 2300 og 0700. Unødvendig støy utover nevnte tidspunkter skal varsles tilstøtende leiligheter. Alle beboer plikter å utøve normal folkeskikk, renslighet og orden.

10. Dugnad og årsmøte

Ved Dugnad er alle i sameiet pålagt å stille opp, minimum 1 person per leilighet. Ved fravær uten gyldig grunn, eller uten å gi styret beskjed i god tid i forkant vil den det gjelder avstå fra å motta bonus ved oppgjør av sameiets årsregnskap. Beboere blir innkalt til obligatorisk årsmøte hvert år, som regel på nyåret og plikter å stille med minst 1 person.

11. Fellesutgifter

De månedlige fellesutgiftene er 2500,-. Alle seksjoneiere plikter å betale nøyaktig dette beløpet innen den 15 hver måned. Betaler du for mye regner styret det som donasjon til dugnadsmat. Styret oppfordrer alle til å sette opp fast trekk på dette. Det blir gebyr for forsinket betaling. Styret forbeholder seg retten til å revurdere fellesutgiftene årlig.

12. Forsikringsskader og skader på sameiets eiendom

Ved bygningsmessige skader i seksjonene som dekkes av sameiets husforsikring, skal seksjoneier dekke egenandelen til enhver tid, dersom vannskaden/skaden kan tilbakeføres til seksjoneierens installasjoner eller bruk av disse.

Når skader på sameiets eiendom eller eiendeler kan føres tilbake til en bestemt person, voksen eller barn, vil vedkommende bli stilt ansvarlig for skaden.

13. Henvendelser til styret

Alle henvendelser til styret må foregå skriftlig, send mail eller lever brev i postkassen.

14. Mislighold

ADVARSEL:

Hvis en seksjonerer misligholder sine forpliktelser vil styret gi vedkommende en skriftlig advarsel og opplyse om vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt jfr eierseksjonsloven § 26. 1 ledd. Sameiet har legalpant i alle 18 seksjonene.

Årsmøte Boligsameiet Riskatun

Riskatunveien 26, 4311 Hommersåk

2. februar 2025

Møteleder: Mari

Referent: Mari

Oppmøtte: Nina, Jorunn, Asbjørn, Mari, Ole Johan, Vidar, Tommy Kevin, Siri,
Regnskapsfører Daniel

Sak 1 Regnskap

- Sameiet fikk inn 15.000,- mer enn budsjettert på fellesutgifter.
 - Vi fikk inn 9000,- fra Sameiet, når nærmeste nabo. Vi samarbeidet om å skifte Dørene på bodene.
 - Forsikring kostet 83.000, Vi hadde budsjettert 80.000,-
 - Strøm kostet mindre enn budsjettert
 - Det kan se ut som vi betaler dobbel netteleie. Dette skal sjekkes med Lyse.
- Regnskapsfører forklarer regnskapet for 2024, samt legger frem budsjett for 2025/26. Regnskapsfører har sendt ut egne dokumenter med regnskap og budsjett.
- Vi betaler mer på lånet i vårt i år Enn året før.

Sak 2 Styrets beretning

- Vi har fått avfallsdunk til hageavfall
- vi har skiftet ut dører på bodene, kostet mindre enn budsjettert.
- 2 vellykkede dugnader med godt oppmøte
- Ole Johan kjøpte inn mye sand til vinteren. (Til strø)
- Man utvidet lånet med 70.000,- for å finansiere skifte av dørene. Man hadde et årsmøte høsten 2024 hvor årsmøtet vedtok å gjøre dette.
- Det har blitt skiftet litt kledning på 2 eierseksjoner, grunnet tegn til råde.

Sak 2 Planer fremover

- Årsmøtet ønsker å søke midler fra kommunen for å ha vedlikehold av lekeplass, styreleder sender søknad.
- Neste prosjekt er å få lys installert i den lille carporten.
- Utover dette, sørge for vedlikehold der det er behov.
- Stolpen på liten carport må fikses, Asbjørn skal se på det og ta en vurdering.

- Det skal tas en vernerunde og skifte batterier på røykvarslere på fellesområder. Dette skal fra nå være en fast del av dugnad.

Sak 3 Styrets sammensetning:

- Styreleder trekker seg og er ferdig i styret 31.Mai 2025.
- Forslag til vedtak fra styreleder:
- Det foreslås og ha 3 faste medlemmer i styret og 1 Vara. Dette er fordi det oppfattes som unødvendig å ha 4 honorerte styremedlemmer da vi kun trenger 3 stk for å kunne fatte vedtak. Vara stiller som reserve hvis noen i styret faller fra. Vara mottar ikke honorar såfremt det ikke er frafall i styret. Det skal òg innføres aktivitetsplikt, alle styrets medlemmer må kunne vise til aktivitet i styret, det innføres pålegg om minimum 2 møter i året hvor det skal foreligge referat som sendes til seksjonseiere. *Forslaget blir enstemmig vedtatt.*
-
- Valg av ny styreleder: Tommy Kevin Bakka stiller som kandidat, ingen andre melder seg og Bakka blir valgt inn som ny styreleder.
- Valg av nytt styre:
- Mari blir valgt inn som Vara.
- Ole Johan blir nytt styremedlem
- Vidar blir valgt inn som ny styreleder

Sak 4 Evt:

Det er ofte rotete og tilgriset på søppelplass, det ser ut som beboere (eller andre) overfyller en dunk og lar andre stå nesten tomme. Dette er ikke lov, hvis man mangler nøkler må man kontakte styret og få nye laget, den som mangler nøkler dekker selv kostnaden til dette.

Vedlegg: vedtekter til sameiet.

REGNSKAP BOLIGSAMEIET RISKATUN 1 2024

Inngående saldo pr. 1/1-24	134 558,81,-	
Fellesutgifter	555 063,14,-	
Andre inntekter	8 982,00,-	
Renteinntekter	0,00,-	
Forsikring		82 928,00,-
Strøm		17 579,84,-
Lån/renter		170 110,42,-
Gebyrer		661,00,-
Lyse Altibox		112 644,00,-
Regnskapsføring		24 300,00,-
Andre utgifter		120 379,80,-
	698 603,95,-	528 603,06,-
Utgående saldo pr 31/12-24	170 000,89,-	
Lån pr 31/12-24	1 919 303,00,-	
Utestående pr 31/12-24	7 223,92,-	

BUDSJETT BOLIGSAMEIET RISKATUN 1 2025

Inngående saldo pr. 1/1-25	170 000,89,-	
Fellesutgifter	540 000,00,-	
Andre inntekter	0,00,-	
Renteinntekter	00,00,-	
Forsikring	86 736,00,-	
Strøm	20 000,00,-	
Lån/renter	191 236,00,-	
Gebyrer	1 000,00,-	
Lyse Altibox	114 264,00,-	
Regnskapsføring	30 000,00,-	
Andre utgifter	130 000,00,-	
	710 000,89,-	573 236,00,-
Utgående saldo pr 31/12-25	136 764,89,-	

Sandnes kommune
Bygningssjefen

Riskatun

4320 HOMMERSÅK

BRUKSTILLATELSE

Ansvarshavende:	Brunes	Gnr..109.....
Byggemelder:	G. B. Watne	Bnr..37.....
Bygningens art:	18 handikap-leiligheter	Matr.nr.....
Netto-areal:	180 m2 3 leiligh. 120-2 leiligh.	
Konstruksjon:	Tre	Sak nr. 4320/78. 14.1/78.
Oljetank:		

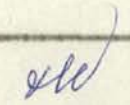
I henhold til besiktigelse den 7/1 - 80 meddeles brukstillatelse
for Deres boliger

Følgende arbeider gjenstår:

- Utv. planering m/fall fra alle husene.
2. Utvendig bordkledning på boder må loftes opp fra asfalten.
3. Klaring mellom asfalt og grus ved inngangsdørene må sikres på en bedre måte.

Sandnes, 10. jan. 1980


Kaare Christiansen
bygningssjef


H. Winnskjei
avd. ing.

Utskrift

AD/bh.
ark.109/37.

av møtebok for Sandnes bygningsråd

i møte den 3. oktober 1978.

Sakk1146/78.

Vestlandske Vanførelag.

Søknad v/G. Block Watne A/S mottatt 8.9.78 om oppføring av 19 boliger på gnr.109, bnr.37. Riska.

Kvittering for nabovarsel foreligger.

Grunnflate: ca 18 x 74 m² + ca 130 m² = 1332 m² + 130 m².

Søknaden omfatter to husgrupper hver med 9 leiligheter i 2 og 3 mannsboliger på nordsiden av gårdsveien, samt en enebolig på sørsiden av veien.

Hver av de to husgruppene består av 4 bygninger som har en samlet grunnflate på ca 666 m² og ligger nærmere hverandre enn 8 m².

Den nordligste bygningen har bare ca 2,5 avstand til nabo-grense.

Vedkommende nabo har protestert mot dette.

Fylkeslandbruksstyret har den 11.5.78 ved behandling av tidligere utbyggingsplan godkjent omdisponering av dyrket og dyrkbar jord på sørsiden av veien trekkes mot øst inn til det gamle tunet på gården.

med for-
behold om
at bolig

Det er ikke tatt hensyn til fylkeslandbruksstyrets vedtak i nærværende søknad idet boligen er trukket lenger mot vest enn tidligere.

Vedtak:

1. Bygningsrådet er innstilt på å anbefale dispensasjon fra bygningslovens § 70.3 slik at bygningene kan oppføres med mindre enn 8 m avstand fra hverandre.

Forutsetningen er at samlet grunnflate i hver gruppe er mindre enn 800 m² og at innvendige vegger og himlinger av brennbart materiale kles med tennvernende kledning A.10.

2. Det kan ikke godkjennes husplassering nærmere nabogrense enn 4 m med mindre nabo avgir erklæring som sikrer 8 m avstand mellom bygninger.

3. Boligen på sørsiden av veien må plasseres i samsvar med fylkeslandbruksstyrets vedtak.

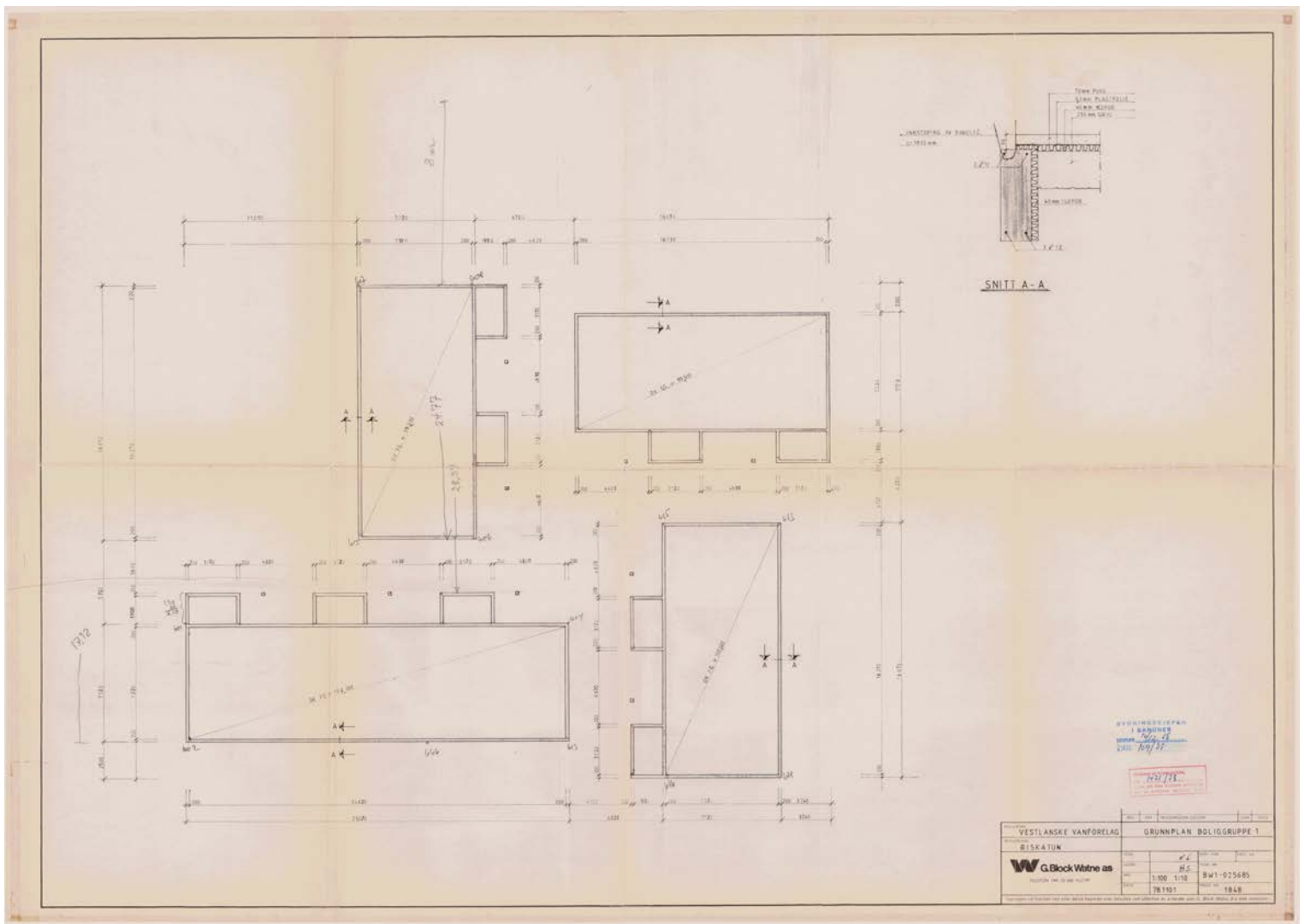
Revidert situasjonsplan må innsendes.

Rett utskrift:

Oversendes G. Block Watne A/S under henvisning til ovenstående.
Sandnes den 4. oktober 1978.

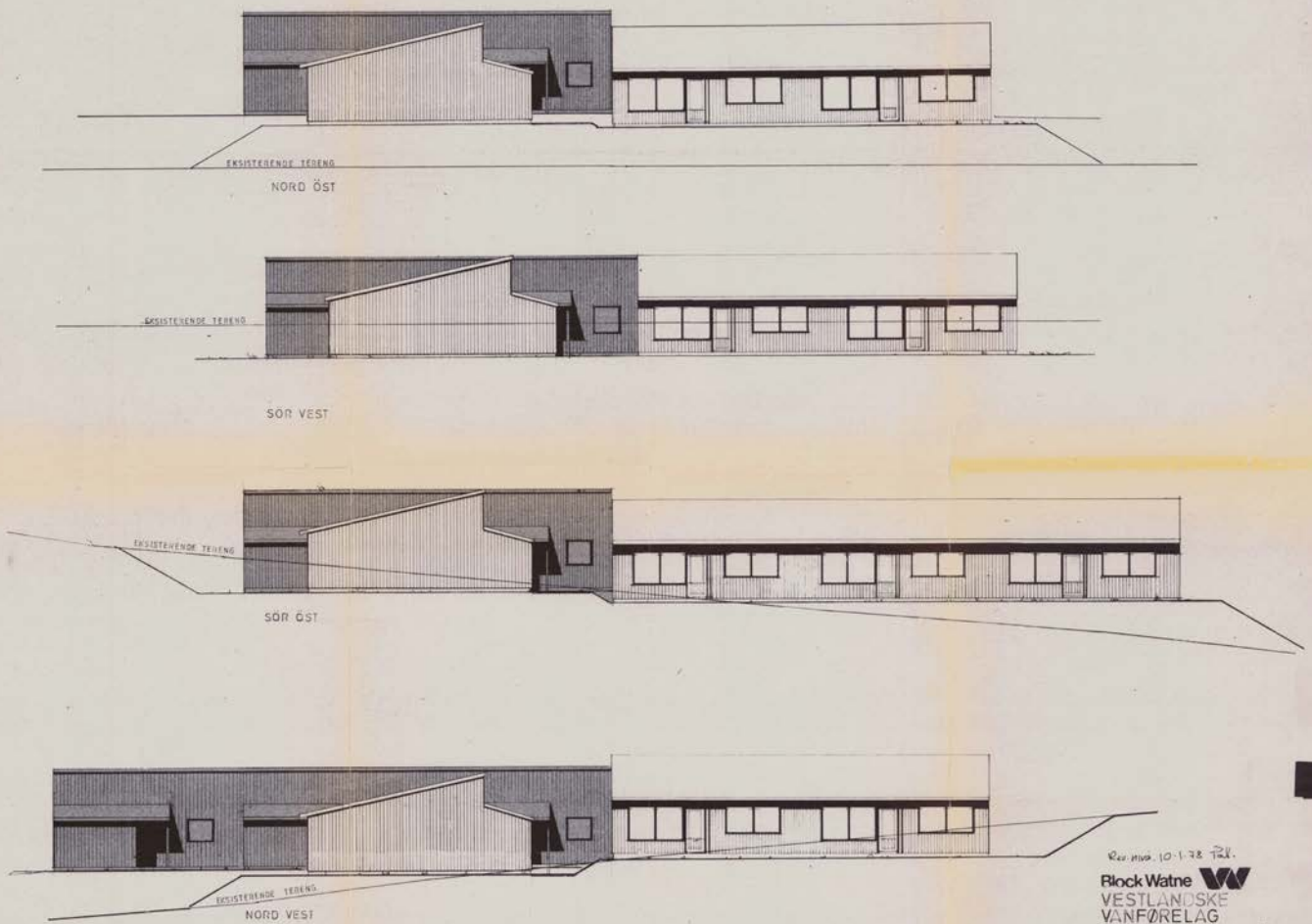
Kaare Christiansen
bygningssjef

Vedlegg.



0 10 100
100. Pikkstørrelsen er 1:100 eller større (skal 1:100)
Dansk Skulptur 45





Rev. 10-1-78 JEL

Brock Watne
VESTLANDSKE
VANFØRELAG
RISKA

11

FASADE BOLIGGRUPPE
 MÅL 1:100
 BW2-023843
 Dato 7/9-1978

0 50 100 Pictel i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
 Dansk Scanreg A/S

Utskrift

ÅD/bh.
ark.109/37.

av møtebok for Sandnes bygningsråd

~~Sak nr. 471~~ 12. desember 1978.

Vestlandske Vanførelag.

Søknad v/G. Block Watne om oppføring av 18 boliger på 109, bnr.37. Riska.

Kfr. sak 1380/78.

Fylkesmannen har med brev dat. 11.12.78 meddelt dispensasjon fra bygningslovens § 70-3.

Vedtak:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser, datert 2. januar 1978 må nøye etterkommes.
2. Alle innvendige vegger og himlinger av tre må kles med tennvernende kledning A.10.

Rett utskrift:

P. U.

Oversendes Vestlandske Vanførelag under henvisning til ovenstående.

Sandnes, den 14. desember 1978.

Kaare Christiansen
bygningssjef

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegning og sit.kart.
Generelle betingelser.
Div. sirkulæreskriv.



Doknr: 12804 Tinglyst: 14.12.2001 Emb. 043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

14 DES 2001

SANDNES SORENSKRIVEREMPS

DAGBOKNR:

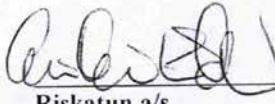
12804/01

Erklæring

Undertegnede Riskatun a/s foretaksnr. 980666530 som er eier av
Gnr. 109, bnr. 688 i Sandnes gir herved bruksrett til gnr. 109, bnr. 418 for oppførelse og
bruk av boder på nordsiden av bebyggelsen på bnr. 688 i h t vedlagte kartskisse.

Ovennevnte erklæring kan tinglyses på gnr. 109, bnr. 688 i Sandnes.

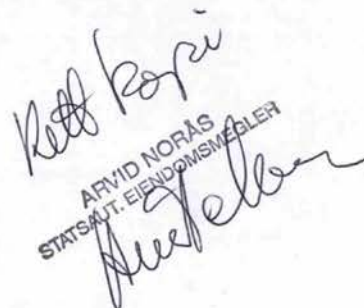
Sandnes 14.12.01



Riskatun a/s

Svein K. Kjekshus

Rune Fjelland


ARVID NORÅS
STATSUT. EIENDOMSMEGLER





Doknr: 12803 Tinglyst: 14.12.2001 Emb. 043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

14 DES 2001

SANDNES SØRENSKRIVEREMBEF
DAGBOKNR: 12803/01

Erklæring

Undertegnede Riskatun a/s foretaksnr. 980666530 som er eier av
Gnr. 109, bnr. 37 i Sandnes gir herved bruksrett til gnr. 109, bnr. 418 for opparbeidelse
og bruk av 27 parkeringsplasser på vår eiendom i h t utomhusplan av 10.10.2001
18 av plassene har en bredde på 3 meter for senere oppsetting av garasje/carport.

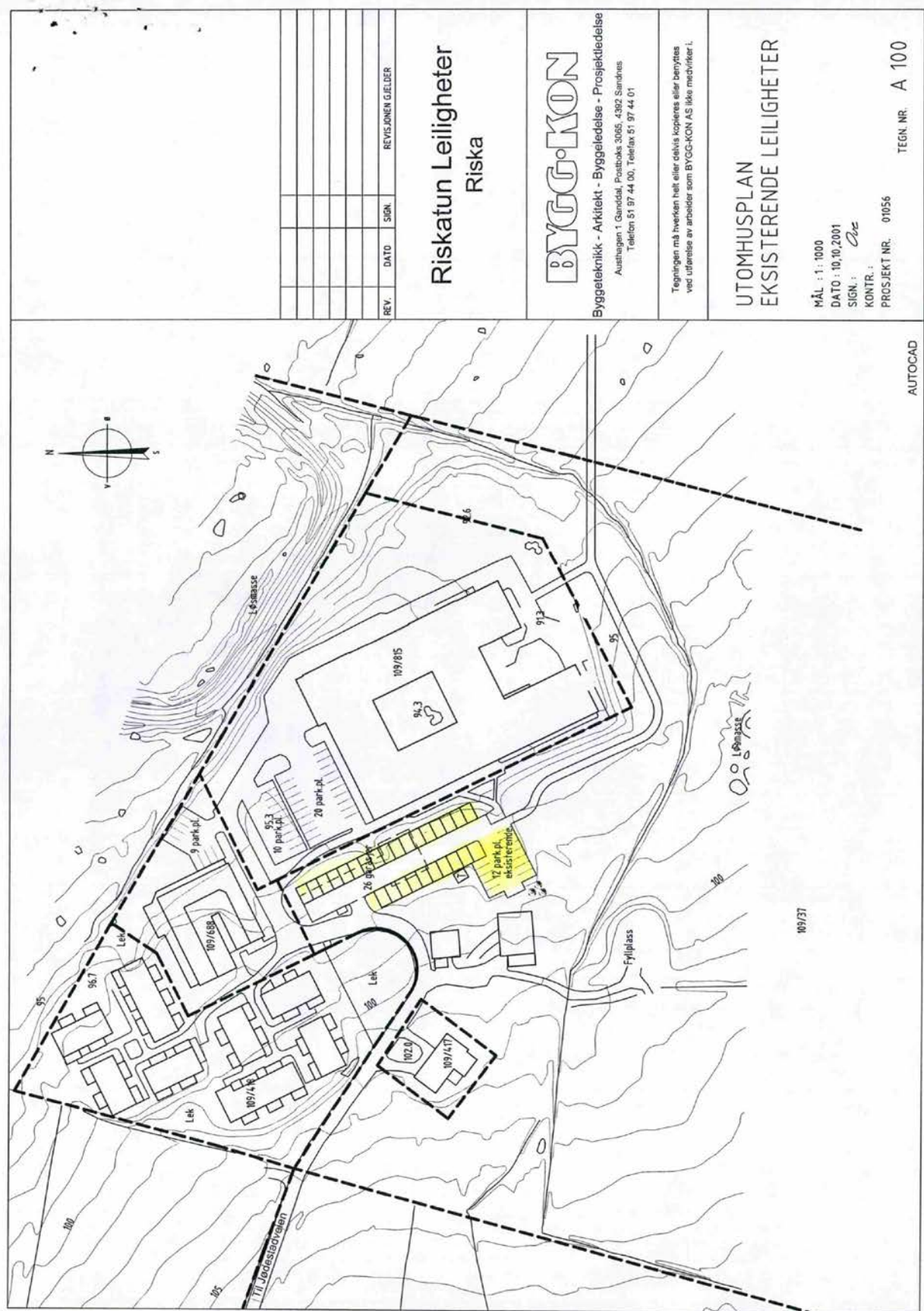
Ovennevnte erklæring kan tinglyses på gnr. 109, bnr. 37 i Sandnes.

Sandnes 14.12.01


Riskatun a/s

Svein Kalle EDLAND RUNE FJERTLAND


ARVID NORÅS
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER



Returneres etter tinglysing til

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjoner

(stryk det som ikke passer)

21 FEB. 2002

SANDNES TINGRETT
DAGBOKNR.: 1832/02

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr | Kommunens navn

Gnr

Bnr

Festenr

Snr

1102 SANDNES

109 418

2. Hjemmelshaver(e)Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)²⁾

Navn

Ideell and

980666530

RISKATUN A/S

1/1

Doknr: 1832 Tinglyst: 21.02.2002 Emb. 043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	leggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	leggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	leggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	leggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	leggs-areal 6)
1	B	/	G	13	B	/	G	25				37				49			
2	B	/	G	14	B	/	G	26				38				50			
3	B	/	G	15	B	/	G	27				39				51			
4	B	/	G	16	B	/	G	28				40				52			
5	B	/	G	17	B	/	G	29				41				53			
6	B	/	G	18	B	/	G	30				42				54			
7	B	/	G	19				31				43				55			
8	B	/	G	20				32				44				56			
9	B	/	G	21				33				45				57			
10	B	/	G	22				34				46				58			
11	B	/	G	23				35				47				59			
12	B	/	G	24				36				48				60			
Sum tellere:				18				= nevner:				18							

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilke måte fellesarealene endres.

HVER SEKSJON HAR BRUKSRET TIL TILLIGGENDRE TERRASSE.

HVER SEKSJON HAR BRUKSRET TIL EN BOD I FELLESAVLEGG.

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

RUNE FJOTLAND

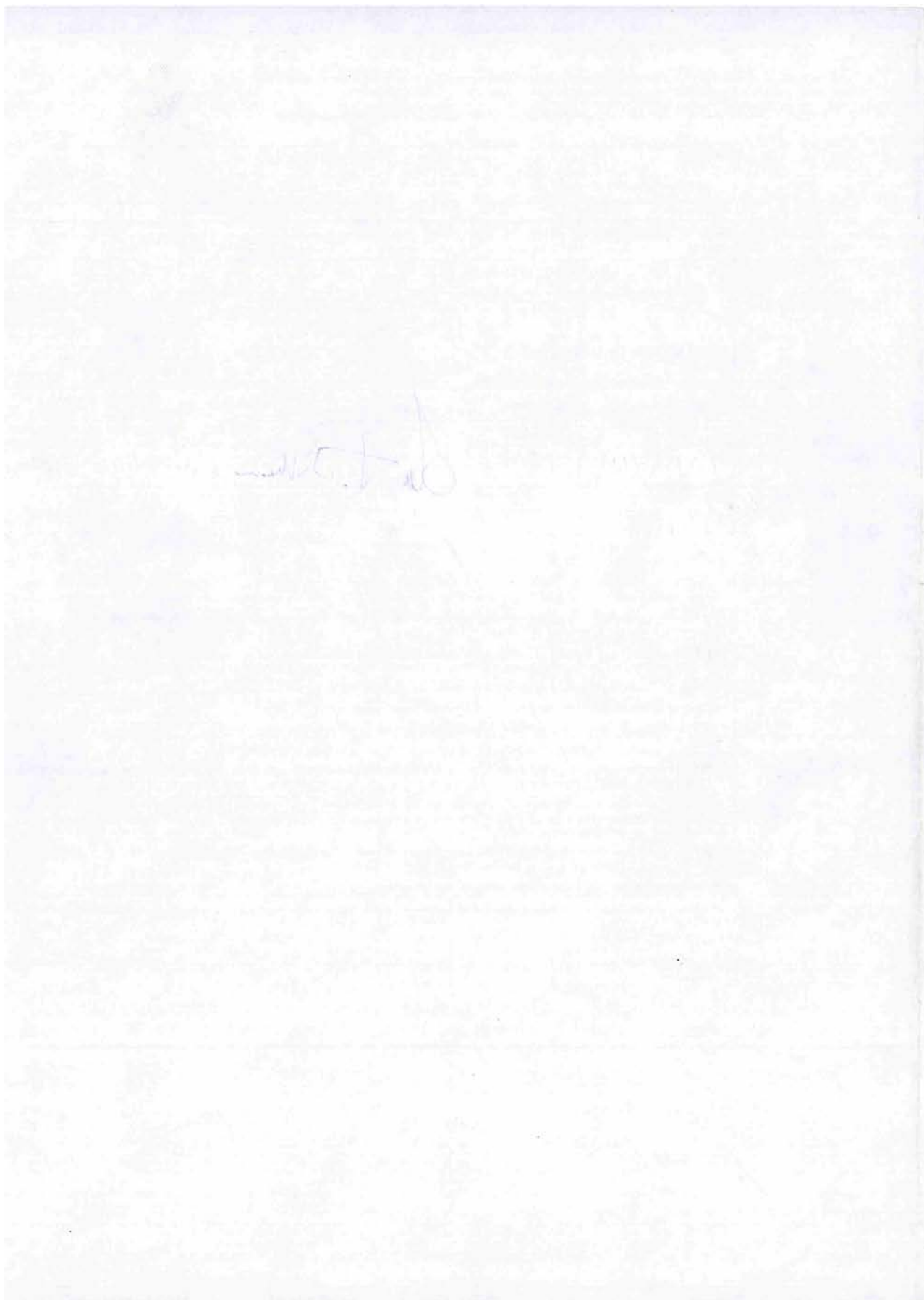
SVEIN KÅRE EDLAND

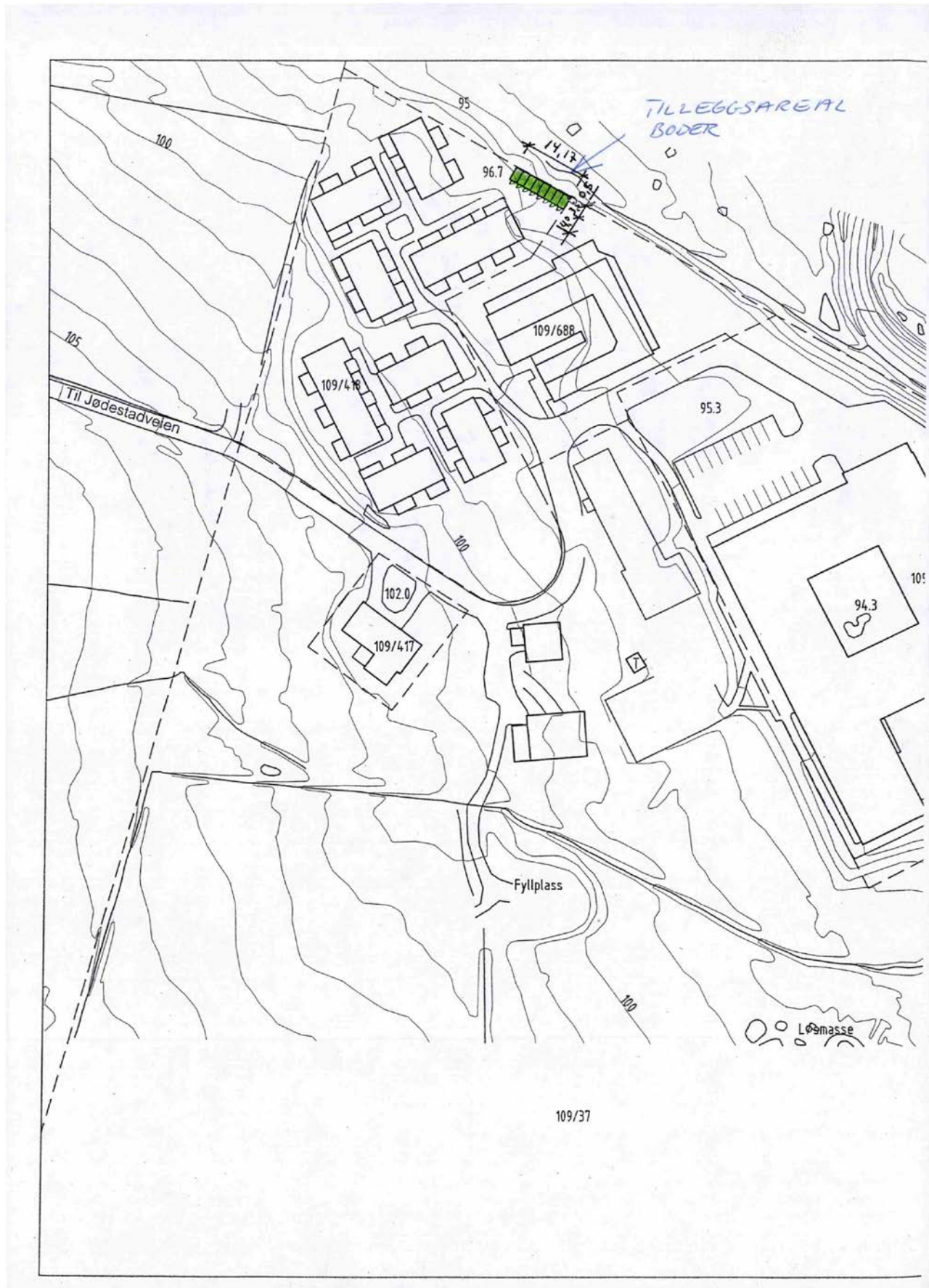
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
109	418			<i>[Signature]</i> Sandnes kommune
Dato		Stempel og underskrift		
20/02-2002		SANDNES BYPLAN SANDNES KOMMUNE BYPLANSJEFEN		

Noter:

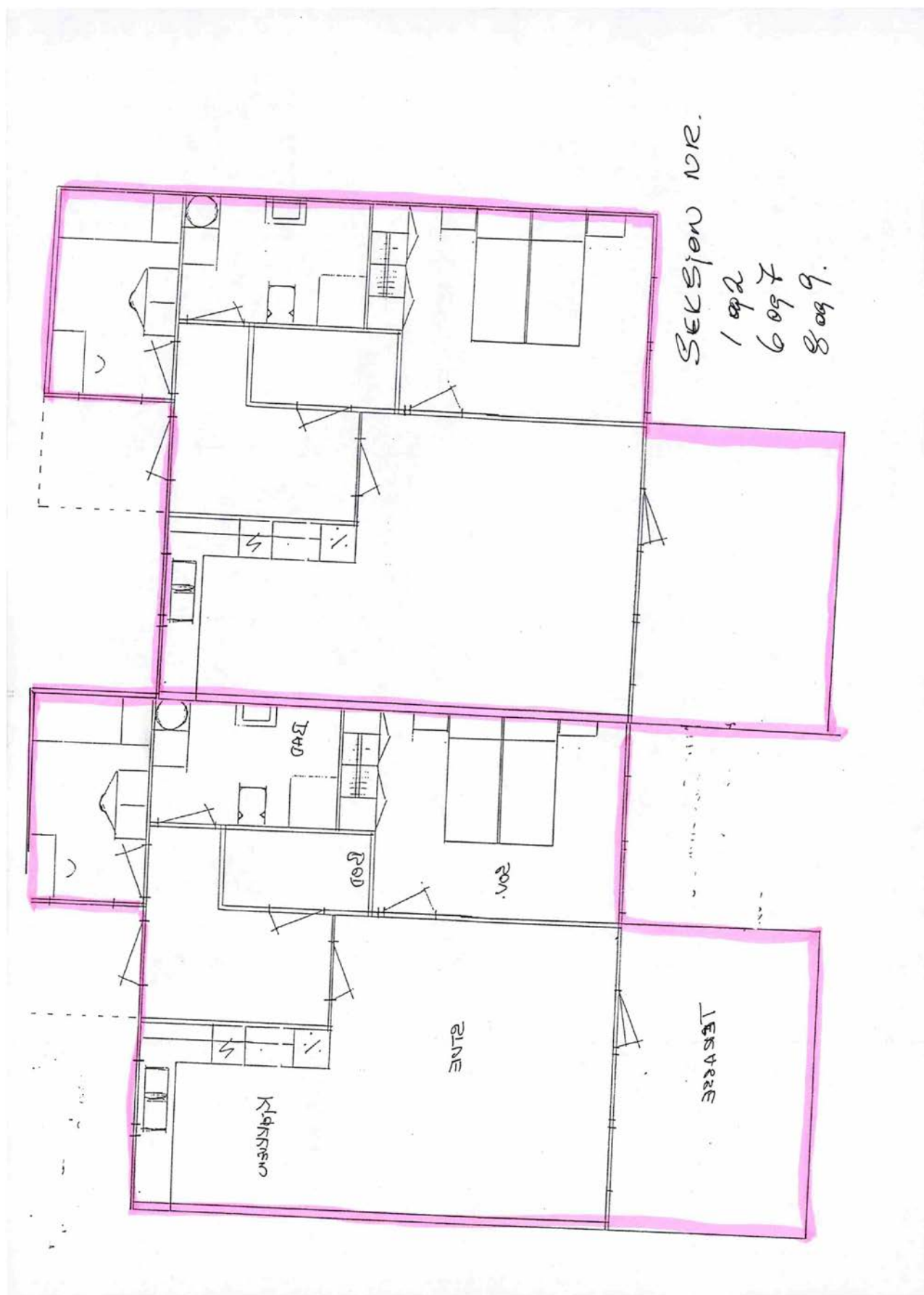
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

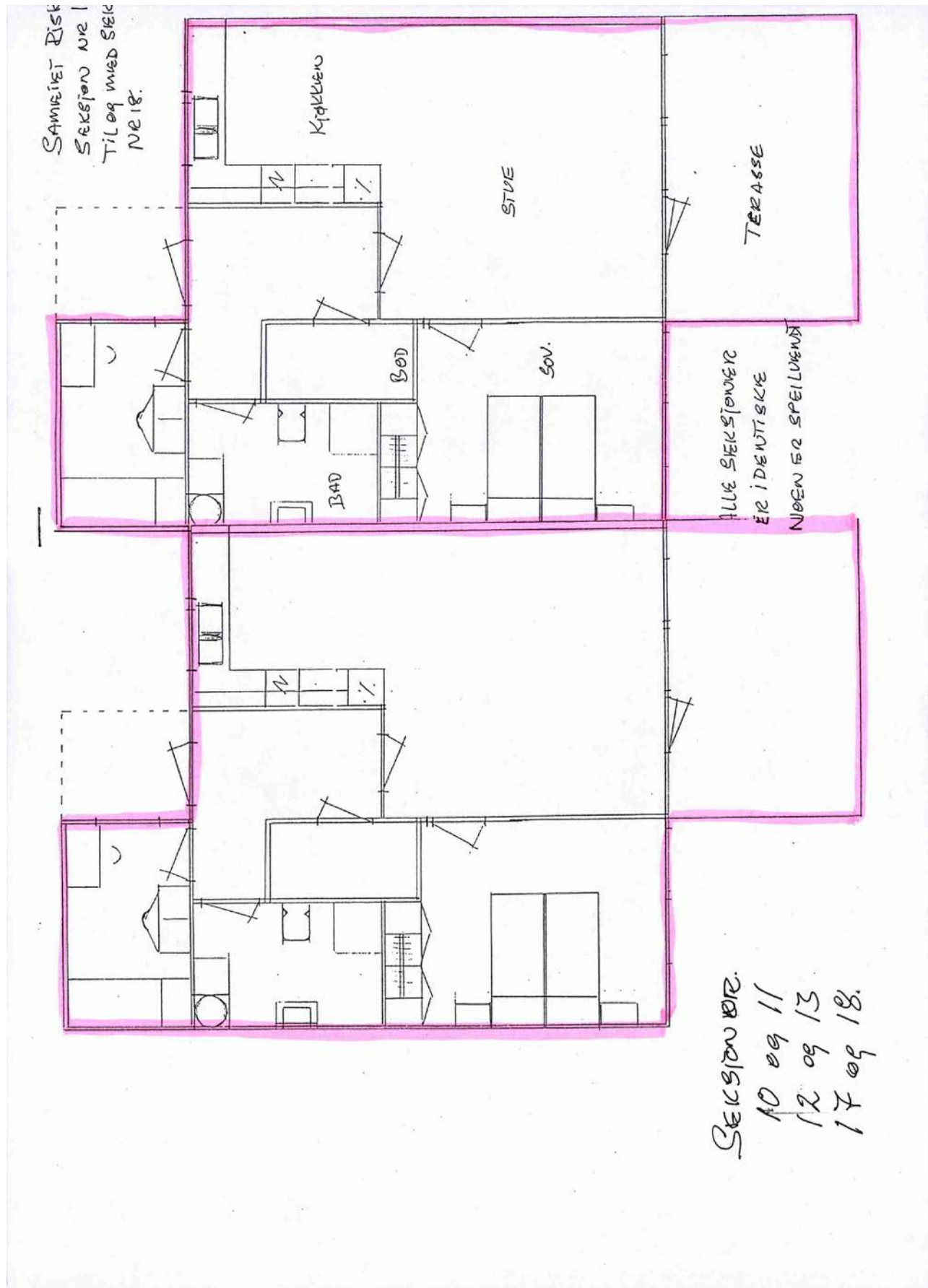


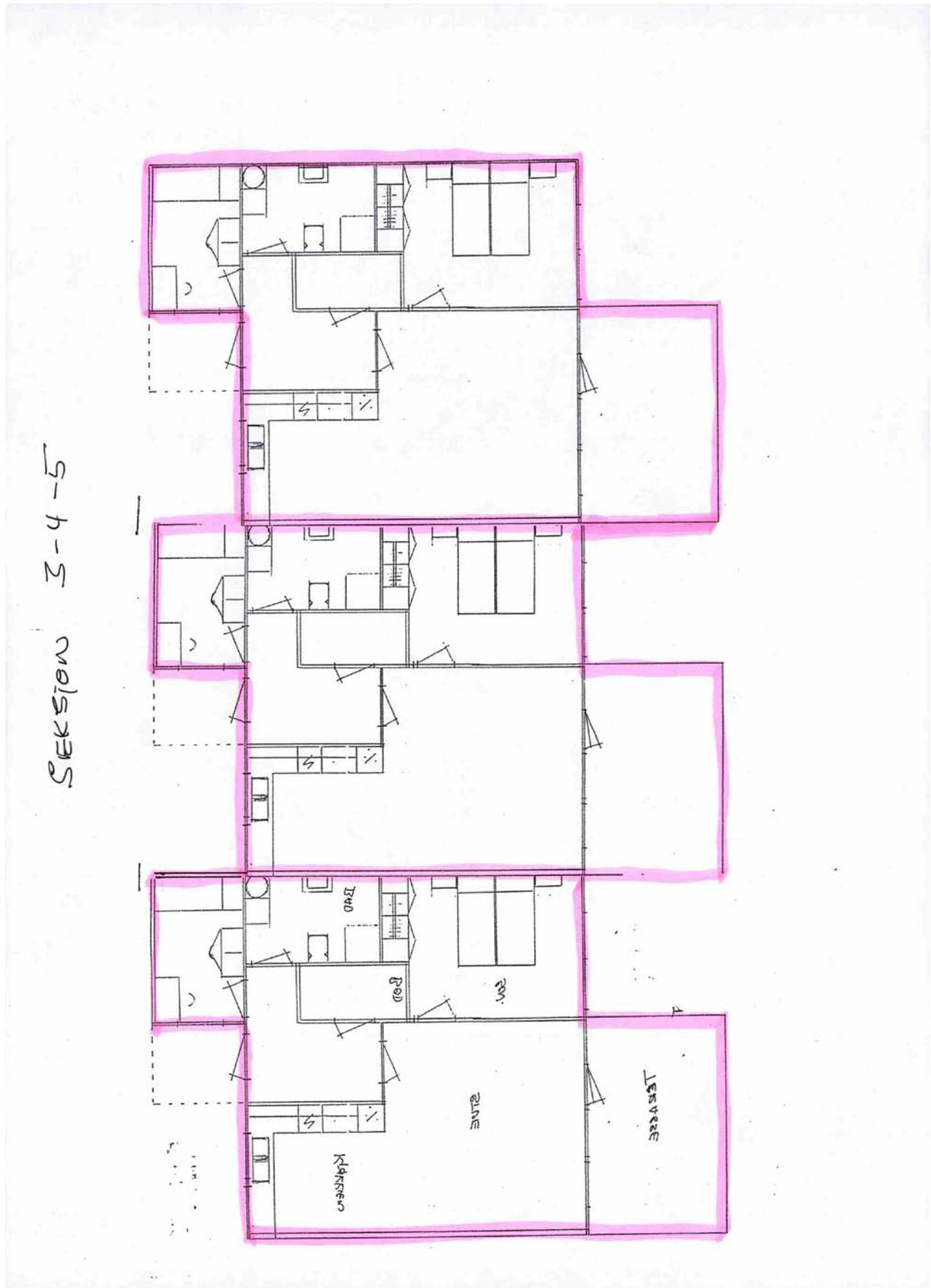




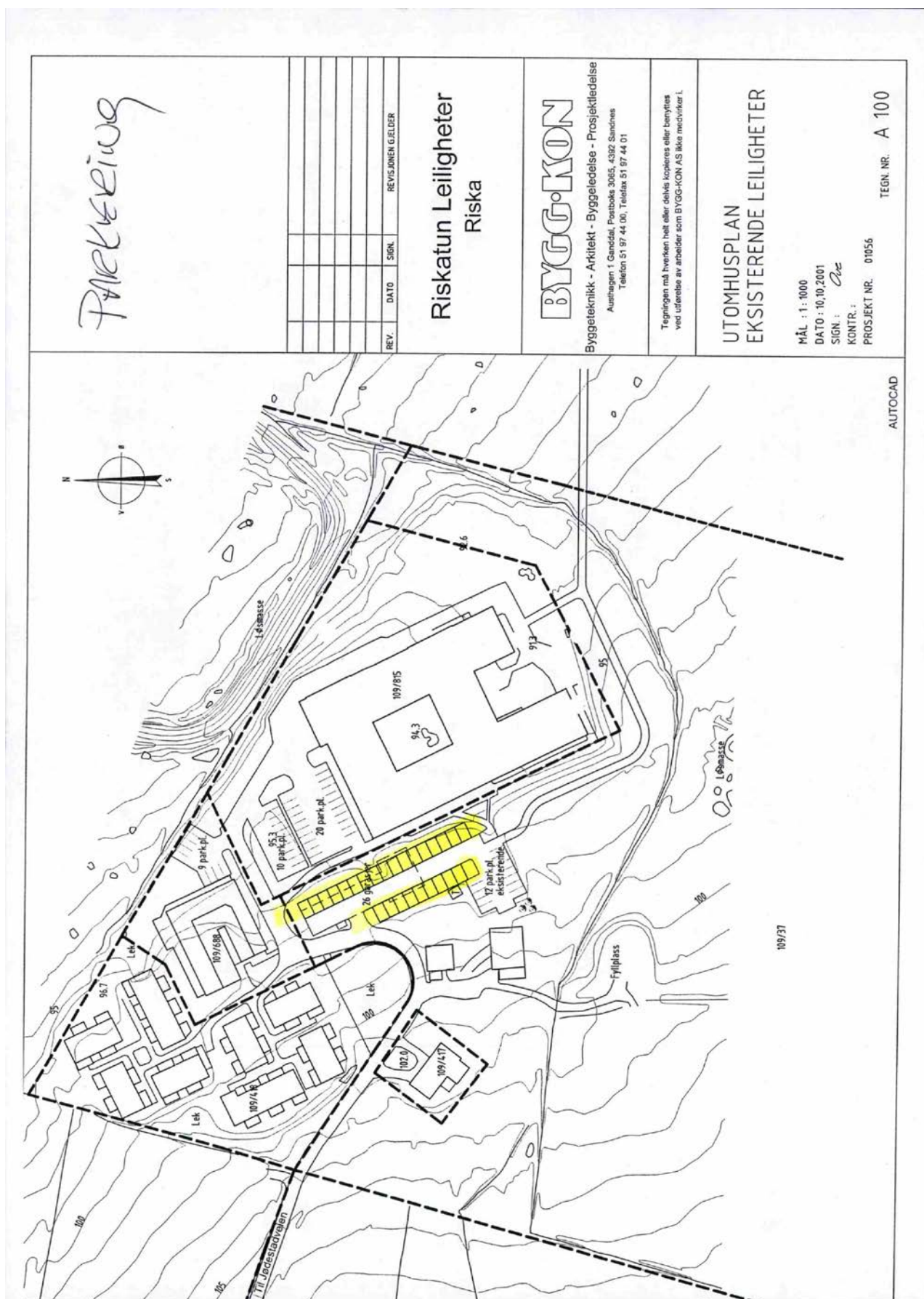














Kommuneplan

Adresse: Riskatunveien 4, 4311 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 109/418/0/13

Dato: 2025-10-15

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

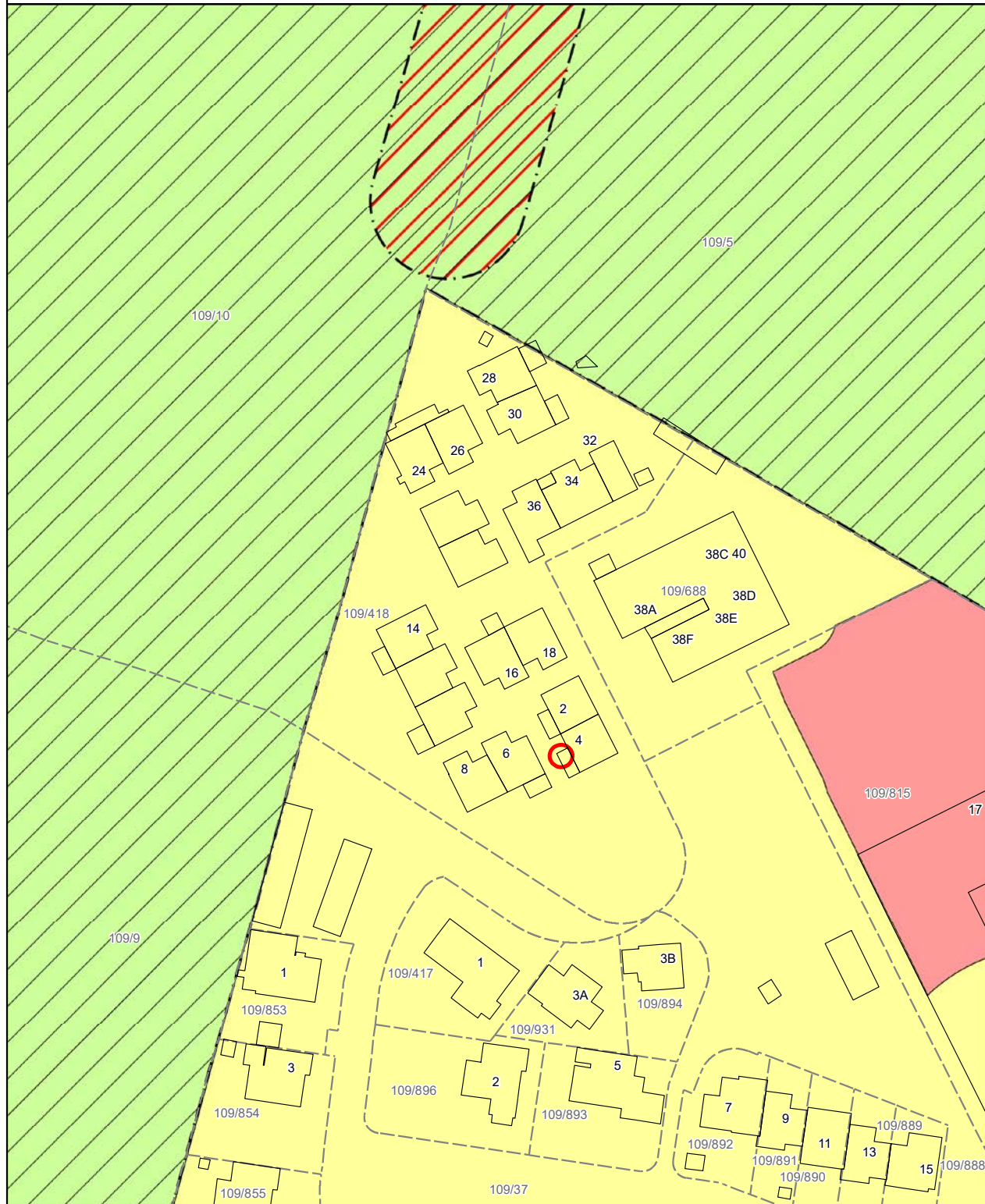
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



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



Ikrafttredelsesdato: 15.11.2005



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	418	Festenr	0	Seksjonsnr	13
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner over bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

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	5253.97 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 4
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	5253.97 kvm
Omravn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2001120
Navn	Reguleringsplan for Riskatun
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/15/2005 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_2001120.pdf
Delarealer	
Areal	0.5 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	5.01 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	37.49 kvm
Feltnavn	
Regform	730 - Felles parkeringsplass
Areal	13.46 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	60.29 kvm
Feltnavn	
Regform	790 - Annet fellesareal
Areal	26.91 kvm
Feltnavn	FS9
Regform	790 - Annet fellesareal
Areal	68.63 kvm
Feltnavn	
Regform	730 - Felles parkeringsplass
Areal	198.6 kvm
Feltnavn	
Regform	750 - Felles lekeareal
Areal	24.5 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	6.8 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	1.18 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	9.45 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Areal	422.97 kvm
Feltnavn	
Regform	750 - Felles lekeareal
Areal	0.08 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	88.0 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	4134.21 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	161.43 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	109	Bnr:	418	Fnr:	0	Snr:	13
Adresse:	Riskatunveien 4, 4311 HOMMERSÅK						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:

Ja ☒ Nei ☐

Opplysninger om avløp er separert mangler: ☐

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

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

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

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja ☐ Nei ☒

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

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

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Merknader

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

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

Grunnkart

Adresse: Riskatunveien 4, 4311 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 109/418/0/13

Dato: 2025-10-15

Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Vann- og avløpskart



Adresse: Riskatunveien 4, 4311 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 109/418/0/13

Dato: 2025-10-15

Målestokk: 1:1,000

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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 109, Bruksnr 418, Seksjonsnr 13	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	901 Li
Veiadresse:	Riskatunveien 4, gatenr 24240	Valgkrets:	1 Riska
(fra bruksenhet)	4311 Hommersåk	Kirkesogn:	6080201 Riska
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4514 Hommersåk

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	20.02.2002	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/18
Arealkilde:				Areal felles tomt:	5 254,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	180993	Sutula Magdalena General Ruges vei 4 E, 4309 Sandnes	1/2	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver	120390	Sutula Bartlomiej Riskatunveien 4, 4311 Hommersåk	1/2	Bosatt i Norge

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/109/418	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	1108/109/418/0/1	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/2	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/3	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/4	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/5	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/6	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/7	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/8	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/9	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/10	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/11	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/12	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/13	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/14	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/15	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/16	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/17	0,0
			Mottaker	1108/109/418/0/18	0,0
Seksjonering	Forretning:	20.02.2002	Avgiver	1108/109/418	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/109/418/0/13	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Riskatunveien 4	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	73,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	73,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	22600737			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		73,0		73,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

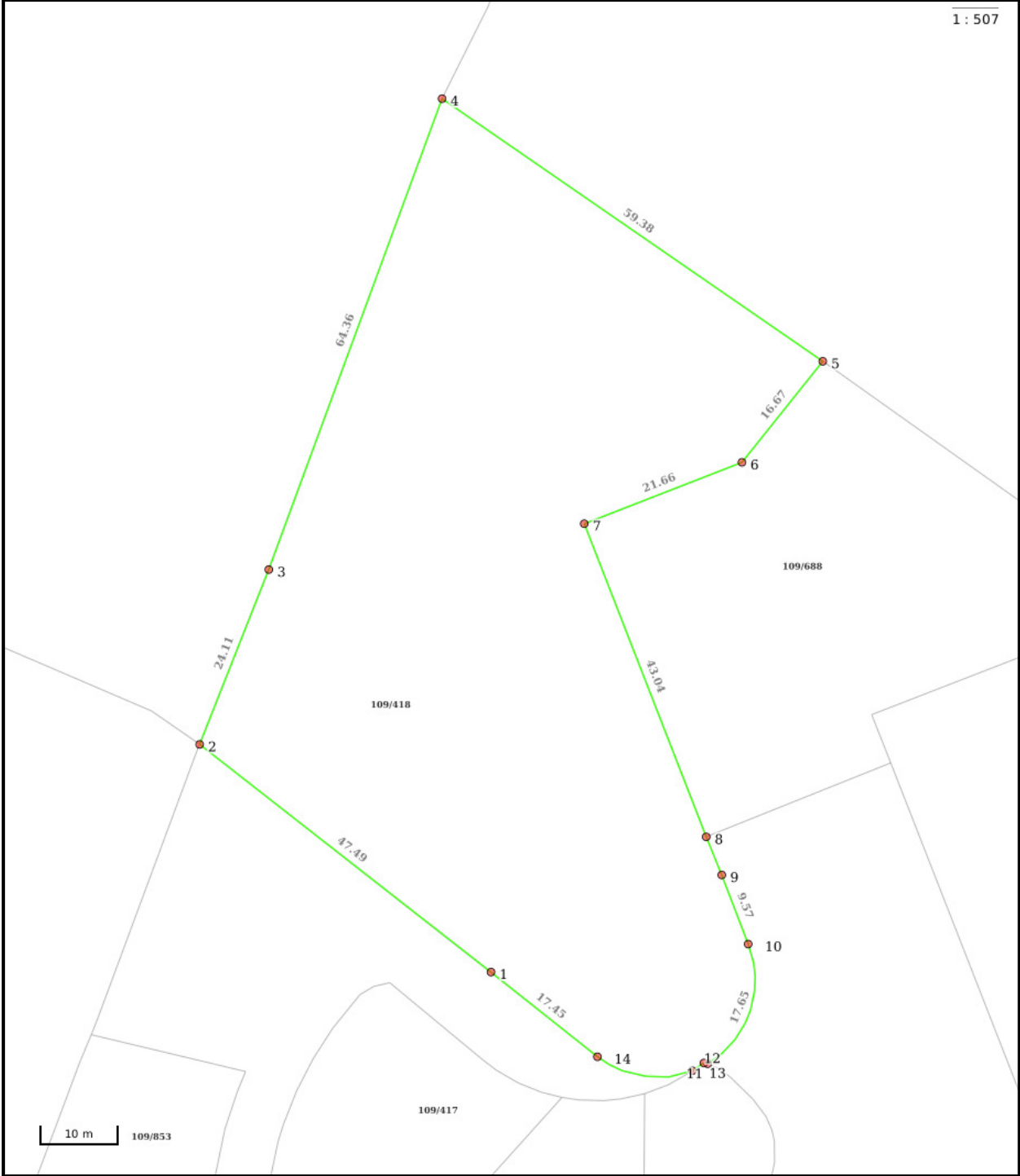
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 5 254,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 534 903,13	317 606,09	47,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 534 928,95	317 566,23	24,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 534 952,08	317 573,05	64,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 535 014,22	317 589,79	59,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 534 985,06	317 641,52	16,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 534 971,16	317 632,32	21,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 534 961,50	317 612,93	43,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 534 922,97	317 632,11	5,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 534 918,27	317 634,46	9,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 534 909,70	317 638,73	17,65m	Terrengmålt	10	12,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 534 893,95	317 634,85	0,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	-6,34	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 534 894,03	317 634,36	1,78m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	22,48	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 534 892,86	317 633,02	12,87m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	12,50	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 534 893,63	317 620,73	17,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Nabolagsprofil

Riskatunveien 4 - Nabolaget Li - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Riskatun Linje 21, 45	5 min 0.4 km
Skeiane stasjon Linje L5	17 min 14.5 km
Stavanger Sola	29 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 29.1 km

Skoler

Kyrkjevollen skole (1-7 kl.) 315 elever, 22 klasser	5 min 2.7 km
Hommersåk skole (1-7 kl.) 174 elever, 14 klasser	6 min 3.2 km
Maudland skole (1-7 kl.) 226 elever, 14 klasser	8 min 4.2 km
Riska ungdomsskole (8-10 kl.) 327 elever, 13 klasser	4 min 2.6 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	17 min 12.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	17 min 13.9 km

«Jeg liker det fordi det er rolig, og er nærme sjøen.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

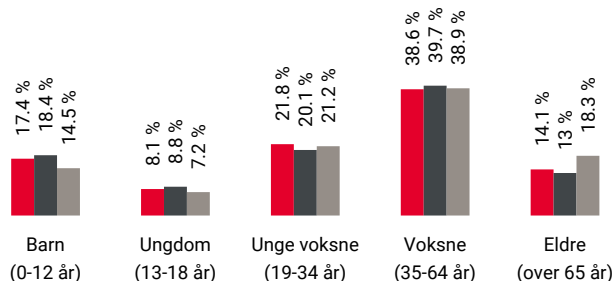
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Li	520	205
Hommersåk	7 373	2 765
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Eikenøtta naturbarnehage (1-5 år)	19 min 59 barn 1.7 km
Lekeland barnehage (1-5 år)	20 min 54 barn 1.8 km
Trollhaugen foreldrelagsbarnehage (1-5 ...)	4 min 59 barn 2.3 km

Dagligvare

Kiwi Hommersåk	20 min
Coop Extra Riska PostNord	5 min 2.9 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 88/100



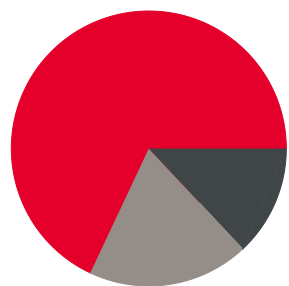
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

	Riska stadion Fotball	12 min	1.1 km
	Kamskjellveien sandvolleyballbane Sandvolleyball	22 min	2 km
	Sport 4 you	6 min	
	Ganddal Terapi & Trening	15 min	

Boligmasse



68% enebolig
13% rekkehus
19% annet

«Koselige naboer, bo sentralt
utpå landet ;)»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Bryggen Senter Hommersåk

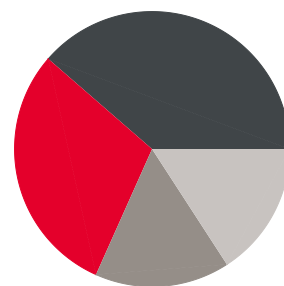
5 min



Vitusapotek Hommersåk

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
39% 6-12 år
16% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



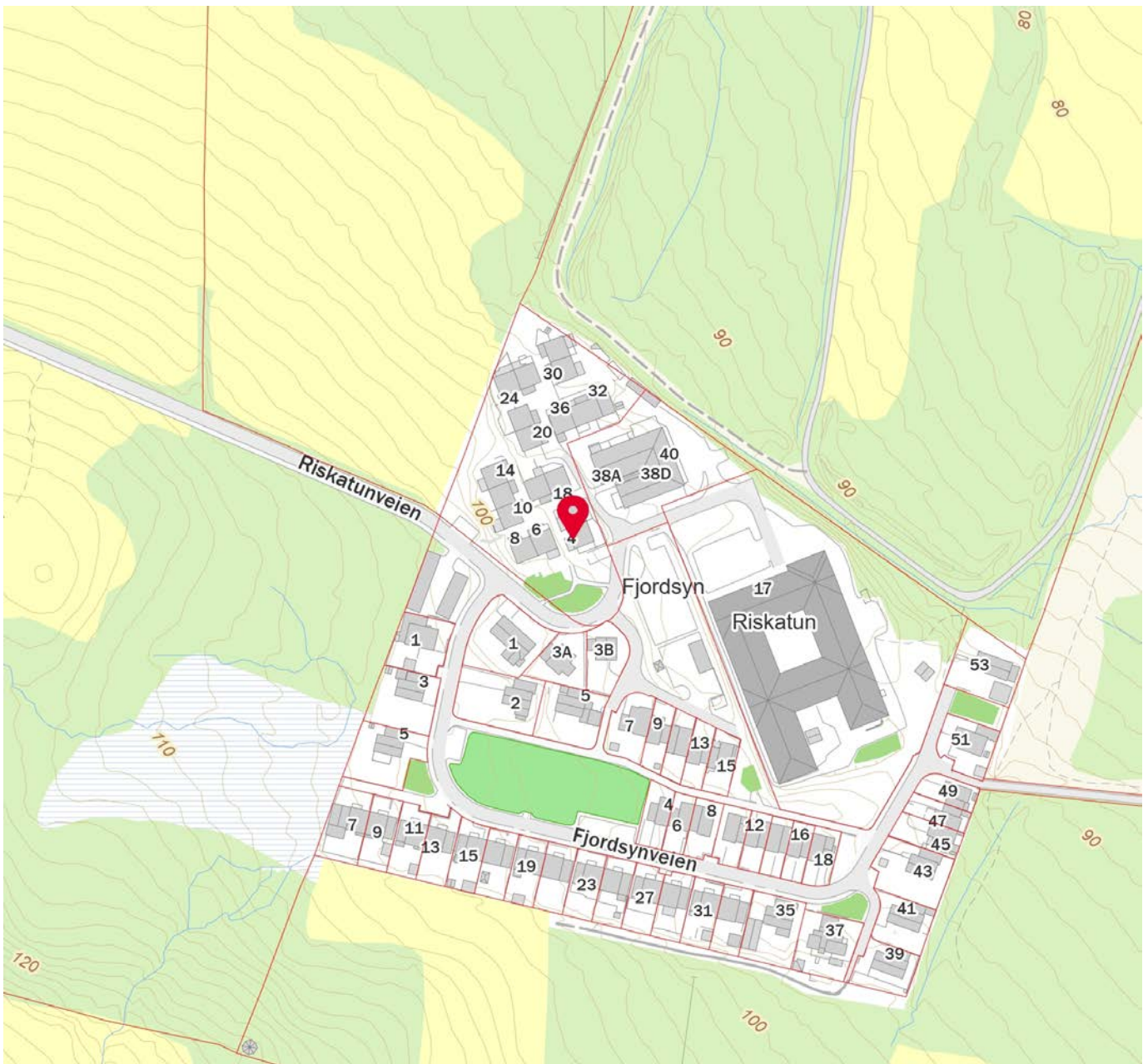
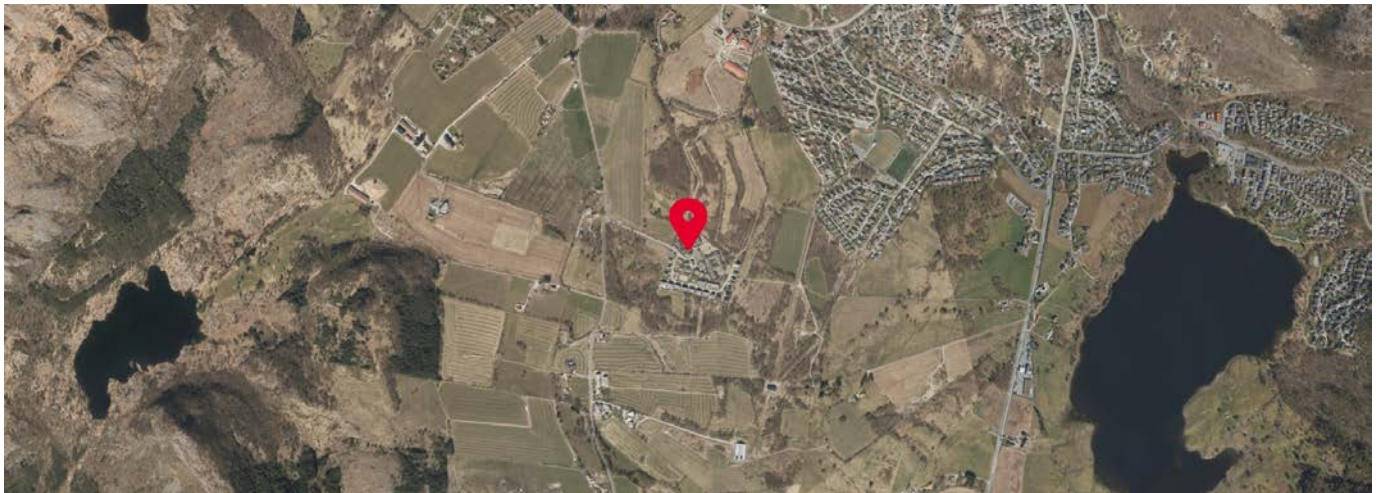
0%

43%

Li
Hommersåk
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



For eiendommen:

Adresse:
Riskatunveien 4, 4311 Hommersåk
gnr. 109, bnr. 418, snr. 13 (Ideell andel 1/1) i Sandnes kommune

Oppdragsnummer:
1403250336

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Saksbehandler: Eirik Johnsen

Telefon: 954 45 904

E-post: eirik.johnsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med følgende

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eiendom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangssalg beskrevet nedenfor.

Ønsket overtakelsesdato: Etter tvangsfullbyrdelseslovens regler _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 11.11.2025 _____

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)

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

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

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgraden. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmedling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

MANGLER

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

BUDGIVNING

Budgivning ved tvangssalg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsøsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

SKJØTE

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

aktiv.
Tar deg videre