

aktiv.



Lifjellveien 27A, 4310 HOMMERSÅK

**Flott vertikaldelt bolig med 3
soverom og garasje beliggende i
et etablert og rolig område.**



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761

E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 89 750,-
Total ink omk.: Kr 3 679 750,-
Selger: Monica Malmin Pettersson

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 131/159 kvm
Tomtstr.: 494.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 109, bnr. 522
Gnr. 109, bnr. 338
Oppdragsnr.: 1412250044

Flott vertikaldelt bolig med 3 soverom og garasje beliggende i et etablert og rolig område.

Velkommen til det gamle Riskafeltet på Hommersåk og Lifjellveien 27a.

Her har vi gleden av å presentere en gjennomført og velholdt bolig med plass til hele familien. Boligen har en særdeles god planløsning og har blitt betydelig modernisert. Boligen fremstår svært tiltalende med lyse og moderne fargevalg. Vi snakker unike kvaliteter og flotte detaljer, samt et flott uteområde som vil passe perfekt for en barnefamilie.

Dette er en bolig som virkelig bør ses!

Boligen er beliggende i en gate uten gjennomgående trafikk. Dette, sammen med den korte spaserturen til skole og flere barnehager, gjør dette til et trygt og barnevennlig område. Fra boligen er det kort vei til alle servicetilbud på Hommersåk.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	18
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	60
Energiattest	66
Nabolagsprofil	93
Forbrukerinformasjon	100
Budskjema	101

Lyst og flott kjøkken/allrom med vedovn for for den beste oppvarming året rundt.





Stuen ligger i en delvis åpen løsning mot kjøkkenet/allrommet.



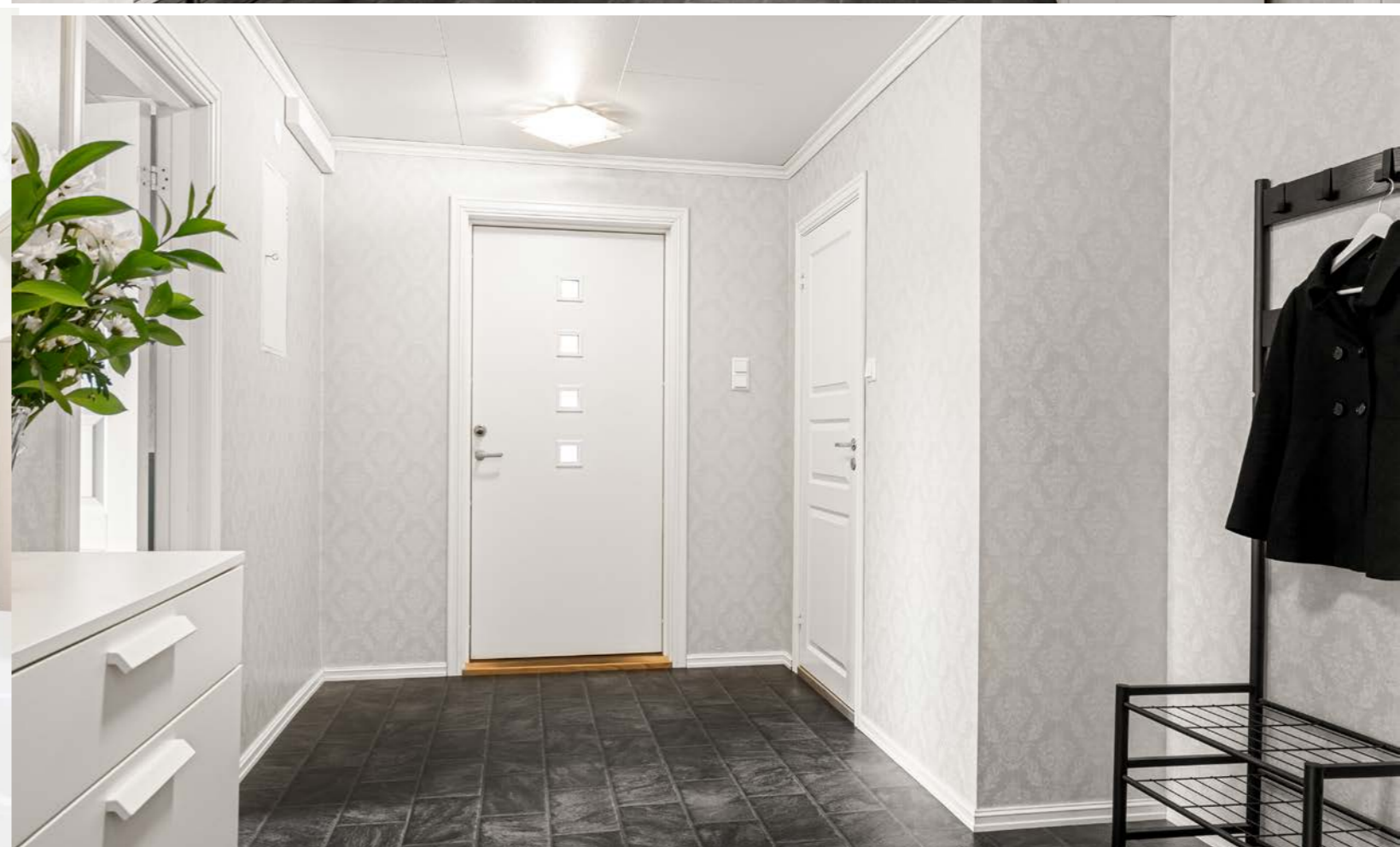
3 romslige soverom med god plass til garderobe og ulike hylleløsninger.

Bod brukt som en praktisk kontor plass.



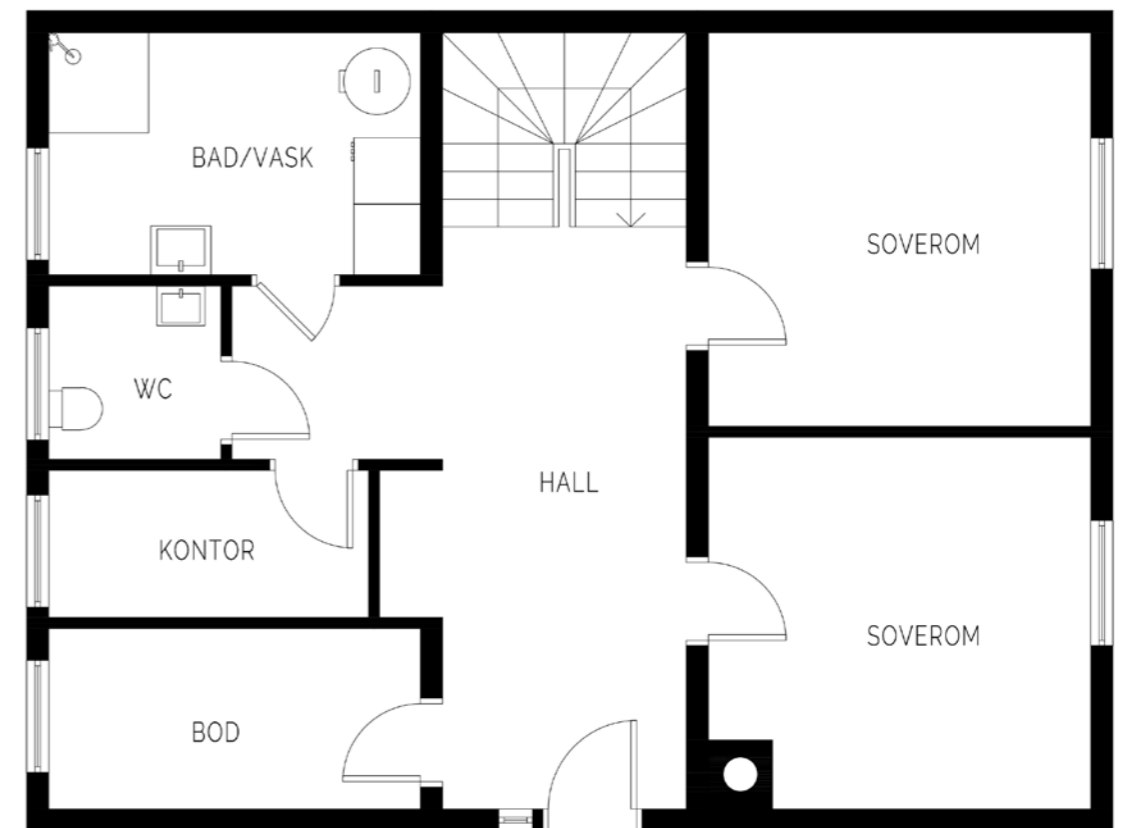
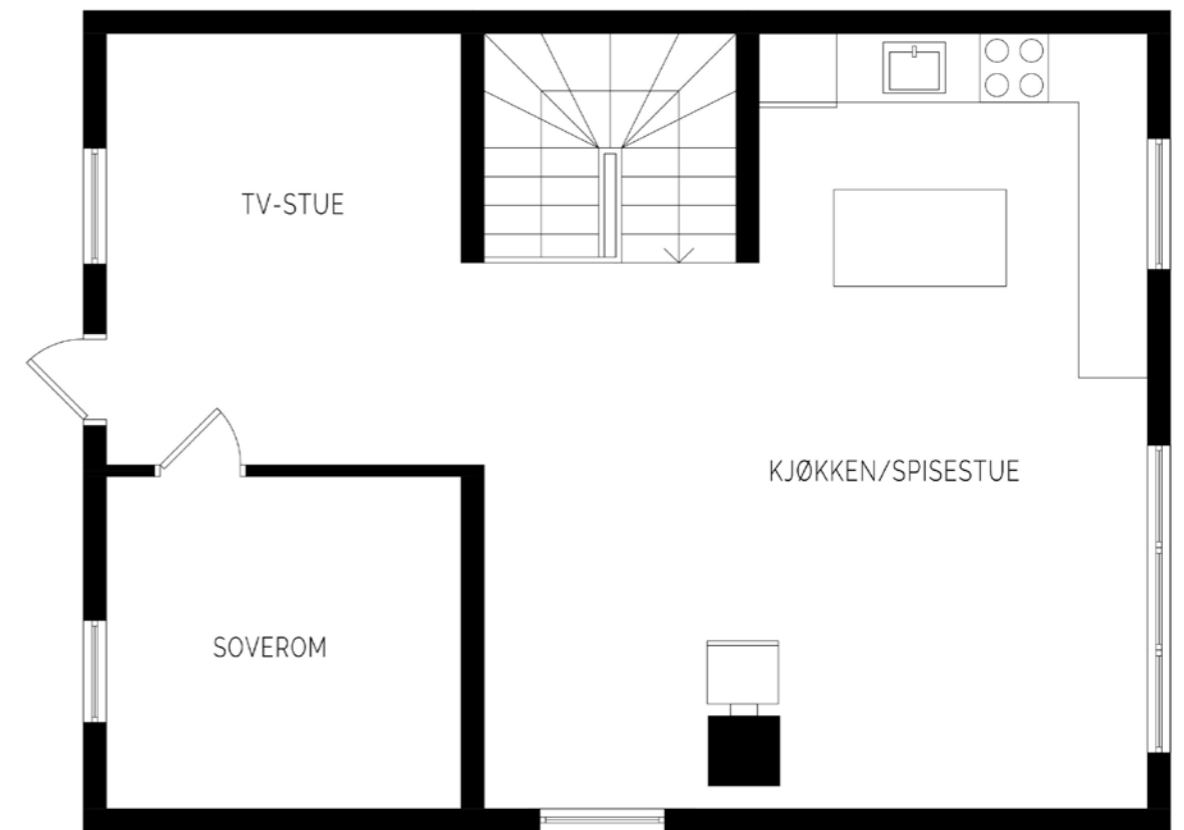


Praktisk baderom innredet med vask i seksjon og dusjnisse, samt opplegg for vaskemaskin.
Separat toalettrom.





En kjekk plass for hele familien å tilbringe mye tid.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 131 m²

BRA - e: 28 m²

BRA totalt: 159 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 m² Vindfang, gang, 2 soverom, badrom/vaskerom, wc, kontor/bod, bod.

BRA-e: 28 m² Garasje.

2. etasje

BRA-i: 69 m² Stue, kjøkken, soverom, tv-stue.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

25 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet.

Garasje m/bod på ca. 28 m² BRA-e inngår i boligens underetasje.

Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsheter, som for eksempel garasje gis en enkel beskrivelse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

494.2 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og beplantet.

Beliggenhet

Lifjellveien 27a ligger fint til i et etablert nabolag på Hommersåk. Dette er et populært boligområde hvor man har alt man måtte trenge like i nærheten.

Boligen er beliggende i en gate uten gjennomgående trafikk. Dette, sammen med den korte spaserturen til Eikenøtta naturbarnehage, Lekeland barnehage, Hommersåk skole, Kyrkjevollen skole og Riska ungdomsskole gjør dette til et trygt og barnevennlig område.

Fra boligen er det kort vei til Bryggen senter og dagligvarebutikkene Kiwi og Coop Extra som ligger i nærområdet.

Bussen går fra Eskemyrveien og tar deg til Sandnes sentrum hvor du kan ta toget både nord- og sørover i regionen. Fra kaien på Hommersåk er det båtforbindelse til Stavanger.

For den som er glad i tur og aktivitet byr området på flere muligheter. Riska stadion ligger like ved og det er kort vei til Frøylandsvannet, Lifjell, Storaberget og Hommersåkfjellet for å nevne noen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Konf. Sandnes Kommune.

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Oppført med ringmur og støpt plate i betong. Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler

Etasjeskillet i tre bjelkelag.

Saltak tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører i hovedsak med isolerglass.

Innhold

U.etg.: Gang, toalettrom, bad, bod(kontor), bod, 2 soverom.

1.etg.: Kjøkken/allrom, stue m/utgang terrasse, soverom.

Standard

Velkommen til det gamle Riskafeltet på Hommersåk og Lifjellveien 27a!

Her har vi gleden av å presentere en gjennomført og velholdt bolig med plass til hele familien. Boligen har en særdeles god planløsning og har blitt betydelig modernisert m.bl.a.:

- Ny bereder i 2024

- Ny terrassedør i 2023

- Bygget terrasse i 2022

- Skiftet kledning på terrasseside i 2022

- Ny stoppekran inne i 2022

- Bytter 3 vinduer i kjeller i 2022

- Etablert el-billader i 2023

- Byttet garasjetak i 2022

- Grunnmur beslag i 2022

- Drenering på terrasseside i 2021

- Flere vinduer byttet i 2018, 2019 og 2021

- Byttet tak i 2015

- Elektrisk oppdatering i 2011 og 2021.

Boligen fremstår svært tiltalende med lyse og moderne fargevalg. Vi snakker unike kvaliteter og flotte detaljer, samt et flott uteområde som vil passe perfekt for en barnefamilie.

Dette er en bolig som virkelig bør ses!

Boligen ligger i et området som er etablert, velholdt og flott tilrettelagt for den optimale og mest behagelige boopplevelsen.

U.etg.:

Vi kommer inn i en romslig gang med god garderobeplass.

Videre finner vi 2 soverom, som i likhet med resten av boligen er i lyse og moderne farger.

Baderommet er innredet med dusjkabinett og vask i seksjon. Dette er også boligens vaskeområde.

Toalettrom.

Et rom er pt brukt som et kontor, men er en bod på byggegodkjente tegninger.

Det siste rommet i denne etasjen er en praktisk bod.

Hovedetasje:

Umiddelbart når vi kommer opp i hovedetasjen så møtes vi av et åpent og lyst allrom/kjøkken. Et praktisk og flott rom som kan brukes til så mangt hver eneste dag. I rommet er det en kjøkk vedovn for

en god og behagelig varme året rundt. Det er mye skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Kjøkkenet har også god plass til et spisebord som kan samle hele familien rundt middagsbordet. Et meget kjekt og praktisk kjøkken for en travel familie!

I en delvis åpen løsning fra kjøkkenet ligger en lun og koselig stue. Store vindusflater gir mye naturlig lys og følgelig en god opplevelse i rommet. Fra stuen er det utgang til terrassen.

Det siste rommet i denne etasjen er et soverom.

Kan dette være eiendommen for deg og dine ?

Vi ønsker deg velkommen til en hyggelig visning!

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering Oppsummering:

Drenering er oppgradert i 2021, fasade sør som er mest utsatt pga det er fall på terrenget inn mot grunnmur i berørt område. Drenerende tiltak som foretatt i fasade sør er utført av fagfolk og anses tilstrekkelig gjennomført. Grunnmurplast og isolasjon fasade sør er kledd inn med beslag dermed ikke direkte synlig, men antas å være etablert. TG.2 begrunnes med at drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen. Taknedløp ved garasje er avsluttet over bakken uten utkast. Dreneringen/fuktsikring ii fasade nord har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal tid før vedlikehold av drensssystem

med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater i rom under terreng Undersøkelsen viser indikasjoner på mindre fuktverdier i nedre del av grunnmur.

Anbefalte tiltak:

Kontroll/oppspyling av drenering. Terrenget bør med fordel ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Underetasje bør holdes under observasjon.

Grunnmur og fundament Oppsummering:

Enkelte riss/sprekker i grunnmur mot gårdsrommet, påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Noe setning i terreng, gangsti ved siden av garasje.

Anbefalte tiltak:

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpusning. Normal levetid for puss/ompussing er 10 til 40 år.

Støttemur Oppsummering:

Klaring under støttemur bolig mot terreng ved gårdsrommet. Støttemur i terreng mot nabo sør/øst oppført i betong. Det registreres skjevhet/retningsavvik i støttemur mot nabo som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak:

Det er ikke registrert noe fare for evt. følgeskader, mur må påregnes rettet opp dersom behov.

Rom under terreng Oppsummering:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kontor. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater i bod som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, dette skyldes antatt gamle forhold før drenering mot sør bøle oppgradert. Ved

fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles en variable fuktinnhold som er rett over snitt grensen. Rommene er ventilert med vinduer og klaffventiler på yttervegg som er en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid.

Vinduer og dører Oppsummering:

Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Tegn etter tidligere fuktskade i vinduskarm stue, glass i stue vindu skiftet i senere tid. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Garasje vinduer med enkel glass, nedbrytning og råte påvist i utv. karm. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Innerdører er i hovedsak skiftet i senere tid. Anbefalte tiltak: Overflatebehandlinger av enkelte karmlister må påregnes, noe justeringer/smøring kan anbefales. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Yttervegger Oppsummering

Utvendig kledning med varierende alder, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Det registreres enkelte enkelte riss/sprekker i mur fasade underetasje Det er stedvis benyttet heldekkende lekte bak kledning, dette kan gi redusert lufting. tilsynelatende noe lite luftning kledning ved gavl vegg. Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.

Anbefalte tiltak:

Normal vedlikehold, utvendig kledning kun besikket fra bakke nivå, øvre del kledning anbefales nærmere inspisert.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering:

Det ble registrert noe misfarging i undertak mot raft, som skyldes antatt tidligere forhold før takkonstruksjon ble oppgradert 2015 ifølge eier. Det er ikke lagt gulv på hele loftet og oppbevaring bør begrenses da tyngden av dette vil kunne trykke på isolasjon og himlingsplater etasje under. Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann. Anbefalte tiltak: Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen. Isolering av ventilasjonskanal på kaldtloft må etableres.

Takkonstruksjon Oppsummering

Takkonstruksjon skiftet i 2015 ifølge eier. Tg.2 -Vannmerke i sutaket rundt pipe/rørgjennomføringer. Dette kan skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen. Enkelte spiker stikker gjennom undertak/sutak på loft, dette kan være et utsatt sted

for kondens. Det er ikke synlig etablert luftespalte i raftekasse.

Anbefalte tiltak:

Isolasjon ligger stedvis noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering:

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette. Skjevheter i gulv registrert opptil ca. 11 mm i gang.

Anbefalte tiltak:

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Ildsted/Skorstein Oppsummering:

Pipe over tak med påmontert beslag, kun besikket fra bakkenivå. Mindre vannmerke i sutak/undertak rundt pipe på loft, skyldes antatt indrev, eller tidligere forhold. Det er ikke montert ubrennbar plate foran feieluke. Dokumentasjon på feiekontroll fremvist datert 07.06.2022.

Merknad - Brennbart for nært sotluke. Minimum 30cm.

Anbefalte tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og mørk benkeplate fra 2012, generelt normale bruks-

og aldringsslitastjer. TG.2- Tegn etter kondens i overskap dør ved vifta. Fuktskade i parkett foran oppvaskmaskin, skyldes tidligere forhold. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask. Anbefalte tiltak overflater og innredning: Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje. Påregnelig med lokal overflatebehandling parkett, og innsiden dør overskap ved avtrekksvifta.

Toalettrom Oppsummering:

Rom til wc i normal stand. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Trapp Oppsummering:

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater. Det er ikke montert håndrekke inntil vegg ved trapp. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør Oppsummering:

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy

alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

Anbefalte tiltak:

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger Oppsummering:

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering, vannrør i yttervegg mot utekran er ikke isolert. Stoppekran er plassert på vaskerom. i bunn av høy skap. Det er noe irring/korrosjon på vannrør i kobber. Tidligere vannlekkasje på grunn av feil på avløpsrør fra kjøkken - utbedret av faglært - 2012 Sig. Halvorsen, synlige fuktskade i parkett.

Anbefalte tiltak:

Normal tilsyn/vedlikehold. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Elektrisk Oppsummering:

El-anlegg med varierende alder delvis oppgradert i senere tid. Tiltak. Ny måler 3/-2021, El-billader - 2023, Elektro Pro AS Forsterkning fase 1 til fase 3 - 2021 Lyse Elnett AS Økt hovedsikring - 2021 Forus. Elektro AS Skiftet ledninger hovedetg. 2011/2012 - faglært Skiftet ledninger soverom 1 og 2 - 2011

Energo TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele anlegget (samsvarserklæring).

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak:

El-anlegg med varierende alder delvis oppgradert i senere tid. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral Oppsummering:

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Med bakgrunn i alder på anlegg (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak:

Normal vedlikehold/servise anbefales.

Ventilasjon Oppsummering:

Bygningen har kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer. Mekanisk (periodisk) avtrekk ved kjøkken. Bad/vaskerom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette. Dagens krav til utskiftning av inneluft kan vanskelig oppnås. Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Anbefalte tiltak:

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften. Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på bad/vaskerom. Det er

like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Våtrom: Bad/vaskerom. Oppsummering av overflater:

Avslutning av membran er under 25 mm over gulv ved rørgjennomføringer i gulvet. Mindre riss/sprekke i silikonfuger i overgang gulv og vegg. Det er ikke synlig oppbrett av membran mot dørterskel/karm i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel. Utettheter rundt rørgjennomføringer i vegg. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Anbefalte tiltak overflater:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å beholde dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Utettheter rundt rørgjennomføringer i vegg, må påregnes oppgradert/utbedret.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Fliser er trolig montert oppe på opprinnelig vinylbelegg, membran er ikke synlig fort under klemring i sluk. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert pga manglende adkomst for måling. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett /

membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder. Lokal utbedring rundt rørføringer i gulv og vegg anbefales for bedre sikkerhet.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom: Bad/vaskerom. Oppsummering av ventilasjon: Rommet er ikke tilstrekkelig ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og kan skape et dårlig innelima. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert, det er ikke luftespalte i dør. Tegn etter kondens/fuktskade i tak-ess plater i himling. Anbefalte tiltak ventilasjon: Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk, bedre ventilering av rommet må etableres

Innbo og løsøre

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

Panelovnene på soverommene og bod/kontor

medfølger ikke i handelen.

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje, samt i eget gårdsrom.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i allrom/kjøkken. Ellers vanlig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 17 192

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 879 841

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 519 363

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 109, bruksnummer 522 i Sandnes kommune. Gårdsnummer 109, bruksnummer 338 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:

1108/109/522:

10.12.1984 - Dokumentnr: 10963 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:109 Bnr:334

01.01.2020 - Dokumentnr: 1717935 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:109 Bnr:522

20.03.2025 - Dokumentnr: 317678 - Registerenheten

kan ikke disponeres over uten samtykke fra

rettighetshaver

Rettighetshaver: Ryfylke Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

1108/109/338:

10.12.1984 - Dokumentnr: 10963 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:109 Bnr:334

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse, datert 23.08.1972.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.08.1972.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf. Reguleringsplan over del av Riska og Frøyland med PlanID 6704. Vedtatt dato: 25.06.1968. Dato for siste endring: 16.09.2014.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

91 100 (Omkostninger totalt)

107 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 681 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 697 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 699 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av

fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Trond Kristoffersen

Eiendomsmegler MNEF

trond.kristoffersen@aktiv.no

Tlf: 450 07 761

Ansvarlig megler

Trond Kristoffersen

Eiendomsmegler MNEF

trond.kristoffersen@aktiv.no

Tlf: 450 07 761

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling Sandnes, Rådhusgata 3
4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

31.03.2025

Lifjellveien 27 A 4310 HOMMERSÅK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

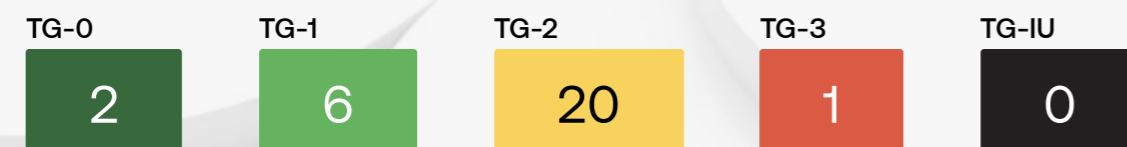
Byggeår: 1971

BRA: 159 m²

BRA-i: 131 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29174>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad/vaskerom.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke tilstrekkelig ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og kan skape et dårlig innneklima. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert, det er ikke luftespalte i dør. Tegn etter kondens/fuktskade i tak-ess plater i himling.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk, bedre ventilering av rommet må etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering er oppgradert i 2021, fasade sør som er mest utsatt pga det er fall på terrenget inn mot grunnmur i berørt område. Drenerende tiltak som foretatt i fasade sør er utført av fagfolk og anses tilstrekkelig gjennomført. Grunnmurplast og isolasjon fasade sør er kledd inn med beslag dermed ikke direkte synlig, men antas å være etablert.

TG.2 begrunnes med at drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen. Taknedløp ved garasje er avsluttet over bakken uten utkast. Dreneringen/fuktsikring i fasade nord har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater i rom under terreng Undersøkelsen viser indikasjoner på mindre fuktverdier i nedre del av grunnmur.

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppussing av drenering. Terrenget bør med fordel ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Underetasje bør holdes under observasjon.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Enkelte riss/sprekker i grunnmur mot gårdsrommet, påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Noe setning i terreng, gangsti ved siden av garasje.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing. Normal levetid for puss/ompussing er 10 til 40 år.

Støttemur

Oppsummering

Klaring under støttemur bolig mot terreng ved gårdsrommet.

Støttemur i terreng mot nabo sør/øst oppført i betong.

Det registreres skjevhet/ retningsavvik i støttemur mot nabo som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak

Det er ikke registrert noe fare for evt. følgeskader, mur må påregnes rettet opp dersom behov.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kontor.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater i bod som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, dette skyldes antatt gamle forhold før drenering mot sør bøle oppgradert.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles en variable fuktinnhold som er rett over snitt grensen.

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

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Tegn etter tidligere fuktskade i vinduskarm stue, glass i stue vindu skiftet i senere tid.

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

Garasje vinduer med enkel glass, nedbrytning og råte påvist i utv. karm.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Innendører er i hovedsak skiftet i senere tid.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger av enkelte karmilister må påregnes, noe justeringer/smøring kan anbefales.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning med varierende alder, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Det registreres enkelte enkelte riss/sprekker i mur fasade underetasje

Det er stedvis benyttet heldekkende lekte bak kledning, dette kan gi redusert lufting. tilsynelatende noe lite luftning kledning ved gavl vegg.

Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, utvendig kledning kun besiktet fra bakke nivå, øvre del kledning anbefales nærmere inspisert.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det ble registrert noe misfarging i undertak mot raft, som skyldes antatt tidligere forhold før takkonstruksjon ble oppgradert 2015 ifølge eier.

Det er ikke lagt gulv på hele loftet og oppbevaring bør begrenses da tyngden av dette vil kunne trykke på isolasjon og himlingsplater etasje under.

Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

Isolering av ventilasjonskanal på kaldtloft må etableres.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjon skiftet i 2015 ifølge eier.

Tg.2 -Vannmerke i sutaket rundt pipe/rørgjennomføringer. Dette kan skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen.

Enkelte spiker stikker gjennom undertak/sutak på loft, dette kan være et utsatt sted for kondens.

Det er ikke synlig etablert luftespalte i raftekasse.

Anbefalte tiltak

Isolasjon ligger stedvis noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

Skjevheter i gulv registrert opptil ca. 11 mm i gang.

Anbefalte tiltak

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe over tak med påmontert beslag, kun besiktet fra bakkenivå.

Mindre vannmerke i sutak/undertak rundt pipe på loft, skyldes antatt indrev, eller tidligere forhold.

Det er ikke montert ubrennbar plate foran feieluke.

Dokumentasjon på feiekontroll fremvist datert 07.06.2022.

Merknad - Brennbart for nært sotluke. Minimum 30cm.

På generelt grunnlag kan feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales

Kjøkken

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og mørk benkeplate fra 2012, generelt normale bruks- og aldringsslitasje.

TG.2- Tegn etter kondens i overskap dør ved vifta. Fuktskade i parkett foran oppvaskmaskin, skyldes tidligere forhold.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.

Påregnelig med lokal overflatebehandling parkett, og innsiden dør overskap ved avtrekksvifta.

Toalettrom

Oppsummering

Rom til wc i normal stand.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.

Det er ikke montert håndrekke inntil vegg ved trapp.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering, vannrør i yttervegg mot utekran er ikke isolert.

Stoppekran er plassert på vaskerom. i bunn av høy skap.

Det er noe irring/korrosjon på vannrør i kobber.

Tidligere vannlekkasje på grunn av feil på avløpsrør fra kjøkken - utbedret av faglært - 2012 Sig. Halvorsen, synlige fuktskade i parkett.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold.

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

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Elektrisk

Oppsummering

El-anlegg med varierende alder delvis oppgradert i senere tid.

Tiltak. Ny måler 3/-2021, El-billader - 2023, Elektro Pro AS Forsterkning fase 1 til fase 3 - 2021 Lyse Elnett

AS Økt hovedsikring - 2021 Forus

Elektro AS Skiftet ledninger hovedetg. 2011/2012 - faglært Skiftet ledninger soverom 1 og 2 - 2011 Energo

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele anlegget (samsvarserklæring).

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak

El-anlegg med varierende alder delvis oppgradert i senere tid.

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

Med bakgrunn i alder på anlegg (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold/serwise anbefales.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventilert i vegg og lukkevinduer.

Mekanisk (periodisk) avtrekk ved kjøkken.

Bad/vaskerom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.

Dagens krav til utskiftning av inneluft kan vanskelig oppnås.

Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på bad/vaskerom.

Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Våtrom: Bad/vaskerom.

Oppsummering av overflater

Avslutning av membran er under 25 mm over gulv ved rørgjennomføringer i gulvet.

Mindre riss/sprekk i silikonfuger i overgang gulv og vegg.

Det er ikke synlig oppbrett av membran mot dørterskel/karm i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

Utettheter rundt rørgjennomføringer i vegg.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å beholde dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Utettheter rundt rørgjennomføringer i vegg, må påregnes oppgradert/utbedret.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Fliser er trolig montert oppe på opprinnelig vinylbelegg, membran er ikke synlig fort under klemring i sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert pga manglende adkomst for måling.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og siltasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Lokal utbedring rundt rørføringer i gulv og vegg anbefales for bedre sikkerhet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

25.3.2025

Rapportdato

28.3.2025

Hjemmelshavere

Navn:

Monica Malmin Pettersson

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Eiers egenerklæring er gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Walther Schoenmaker

Telefon:

48055432

Schoenmaker

Firma:

EIENDOM CONSULT JÆREN AS

Epost:

walther@eiendom-consult.no

Adresse:

Vardheivegen 11, 4344 Bryne

Eiendom Consult

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Eiendom Consult Jæren AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med takstjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst og NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele

Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.eiendom-consult.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Eiendom Consult AS

Egne premisser:

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse.

Enkelte rom for varig opphold i underetasjen tilfredstiller ikke alle kravene i dagens byggeforskrift for rømning fra vindu.

Kjellervinduet har krav om minimum fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, samtidig må summen av bredde og høyde være minst 1,5 meter.

Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er

byggemeldt og godkjent.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av

rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Lifjellveien 27 A, 4310 Hommersåk				
Kommunen:	1108	Gårdsnr:	109	Bruksnr:	522
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Festenr:	
Byggeår:	1971 - Eiendomsverdi på nett				
Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig				

Generell beskrivelse av boligen:

Del av vertikaldelt tomannsbolig som ligger i et etablert boligområde på Hommersåk, i Sandnes kommune.

Oppført med ringmur og støpt plate i betong.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler
Etasjeskillet i tre bjelkelag.
Saltak tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører i hovedsak med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater:

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminatt/parkett.
Innvendige vegger med tapetserte malte overflater., ferdigmalte panelplater på vegg i 2.etasje.
Himling med tak-ess plater.

Fyring/Oppvarming:

Vedovn, elektrisk, varme i gulv på bad.

Tomta er opparbeidet og beplantet, asfaltert gårdsrom.

Parkering i garasje og på eget tomt.

Sammendrag:

Del av vertikaldelt tomannsbolig fra 1971 som stedvis er oppgradert i enkelte bygningsdeler i senere tid.

Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

Det er påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstandsanmerkninger på sikt.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger eller vedkommendes stedsfortreder.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015	Skiftet tak/taktekning, 2022 oppgradert drenering fasade sør, 2022 skiftet deler av kledning + terrasse fasade sør, 2023 terrassedør, 2024 ny bereder. Faktura fremvist på enkelte tiltak, for mer info konferer eier.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig m/garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	90	62	28	0	25
2. etasje	69	69	0	0	0
Totalt m²	159	131	28	0	25

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	62	58	4	Vindfang, gang, 2 soverom, bad, vaskerom, wc, kontor.	Bod. Garasje (Bra-e)
2. etasje	69	69	0	Stue, kjøkken, soverom, tv-stue.	Loft, areal er ikke målbare.
Totalt m²	131	127	4		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Garasje m/bod på ca. 28 m² BRA-e inngår i boligens underetasje.

Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsenheter, som for eksempel garasje gis en enkel beskrivelse.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering i sør opplyses å være skiftet i 2021.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Drenering er oppgradert i 2021, fasade sør som er mest utsatt pga det er fall på terrenget inn mot grunnmur i berørt område. Drenerende tiltak som foretatt i fasade sør er utført av fagfolk og anses tilstrekkelig gjennomført. Grunnmurplast og isolasjon fasade sør er kledd inn med beslag dermed ikke direkte synlig, men antas å være etablert.	
TG.2 begrunnes med at drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen. Taknedløp ved garasje er avsluttet over bakken uten utkast. Dreneringen/fuktsikring i fasade nord har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.	
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater i rom under terreng Undersøkelsen viser indikasjoner på mindre fuktverdier i nedre del av grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/oppspyling av drenering. Terrenget bør med fordel ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Underetasje bør holdes under observasjon.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
-------------------------	------------------------

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Enkelte riss/sprekker i grunnmur mot gårdsrommet, påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Noe setning i terreng, gangsti ved siden av garasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre fuktinntrekk/frostspregning, anbefales en gjenpussing. Normal levetid for puss/ompussing er 10 til 40 år.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur i terreng mot nabo sør/øst oppført i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-2
Klaring under støttemur bolig mot terreng ved gårdsrommet. Støttemur i terreng mot nabo sør/øst oppført i betong. Det registreres skjevhet/ retningsavvik i støttemur mot nabo som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke registrert noe fare for evt. følgeskader, mur må påregnes rettet opp dersom behov.	

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Underetasjen er i hovedsak innredet til boligformål samt bod.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kontor. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater i bod som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, dette skyldes antatt gamle forhold før drenering mot sør bøle oppgradert. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles en variable fuktinnhold som er rett over snitt grensen. Rommene er ventilert med vinduer og klaffventiler på yttervegg som er en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse er oppført i 2022 ifølge eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Terrasse er oppført i 2022 ifølge eier. Mindre ujevnheter i terrassegulv, er påregnelig normalt. Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette kan medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling. Deler av treverket (trapp) som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.	
TG.2_ det er ikke etablert rekkverk/håndrekk ved utv. trapp fra terrasse. Rekkverk/håndrekk anbefales etablert, sikring mot fall, det er krav til rekkverk når det er høydeforskjeller høyere enn 50 cm.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu og dører med varierende alder. Vindu kjøkken 2019, vindusglass stue 2018+2021. Terrassedør 2023.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-2

Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karm/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarm, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Tegn etter tidligere fuktskade i vinduskarm stue, glass i stue vindu skiftet i senere tid. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Garasje vinduer med enkel glass, nedbrytning og råte påvist i utv. karm. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

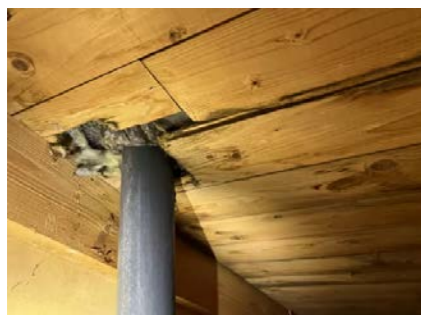
Innerdører er i hovedsak skiftet i senere tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger av enkelte karmister må påregnes, noe justeringer/smøring kan anbefales.
 Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
 Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
 Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
 Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Liggende og stående kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning mot sør er skiftet i 2022.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Utvendig kledning med varierende alder, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Det registreres enkelte enkelte riss/sprekker i mur fasade underetasje Det er stedvis benyttet heldekkende lekte bak kledning, dette kan gi redusert lufting. tilsynelatende noe lite luftning kledning ved gavl vegg. Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold, utvendig kledning kun besiktet fra bakke nivå, øvre del kledning anbefales nærmere inspisert.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
---	-----

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-2

Det ble registrert noe misfarging i undertak mot raft, som skyldes antatt tidligere forhold før takkonstruksjon ble oppgradert 2015 ifølge eier.
 Det er ikke lagt gulv på hele loftet og oppbevaring bør begrenses da tyngden av dette vil kunne trykke på isolasjon og himlingsplater etasje under.
 Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen.
 Isolering av ventilasjonskanal på kaldtloft må etableres.

6.9 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner er antatt skiftet ifbm oppgradering av takkonstruksjon 2015.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales.	
Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år	

6.10 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
<p>Takkonstruksjon skiftet i 2015 ifølge eier. Tg.2 -Vannmerke i sutaket rundt pipe/rørgjennomføringer. Dette kan skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen. Enkelte spiker stikker gjennom undertak/sutak på loft, dette kan være et utsatt sted for kondens. Det er ikke synlig etablert luftespalte i raftekasse.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Isolasjon ligger stedvis noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.	

6.11 Takteking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2015 ifølge eier.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
<p>Taket er tekket med takstein fra 2015 ifølge eier, normal slitasje normal slitasje i toppbelegget. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år</p>	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-0
<p>Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger. Takstige er etablert.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over terrasse. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.</p>	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
<p>Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette. Skjevheter i gulv registrert opptil ca. 11 mm i gang.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.</p>	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipe over tak med påmontert beslag, kun besiktet fra bakkenivå. Mindre vannmerke i sutak/undertak rundt pipe på loft, skyldes antatt indrev, eller tidligere forhold. Det er ikke montert ubrennbar plate foran feieluke.	
Dokumentasjon på feiekontroll fremvist datert 07.06.2022. Merknad - Brennbart for nært sotluke. Minimum 30cm.	
På generelt grunnlag kan feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	

6.15 Kjøkken



Det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringdagen.

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og mørk benkeplate fra 2012, generelt normale bruks- og aldringslitasjer.
TG.2- Tegn etter kondens i overskap dør ved vifta. Fuktskade i parkett foran oppvaskmaskin, skyldes tidligere forhold.
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.
Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.
Påregnelig med lokal overflatebehandling parkett, og innsiden dør overskap ved avtrekksvifta.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Kontor i underetasje er tidligere bod., ukjent om bruksendring foreligger.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
BRUKSTILLATELSE gitt datert 23. 08. 1972	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Rom til wc i normal stand.
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
<p>Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater. Det er ikke montert håndrekk inntil vegg ved trapp. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.</p>	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er antatt skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
<p>Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.</p>

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
<p>Vannrør er antatt delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Tiltak opplyst av eier: Ny varmtvannsbereder på bad - 2024 Sig. Halvorsen Vannlås/servantkran/ventil på toalett - 2024 Sig. Halvorsen Ny vannstopper på bad - 2022 Sig. Halvorsen Skiftet vinduer med ventil på bad og toalett som egeninnsats - 2022 Byttet toalett egeninnsats -2021.</p>	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering, vannrør i yttervegg mot utekran er ikke isolert. Stoppekran er plassert på vaskerom. i bunn av høy skap. Det er noe irring/korrosjon på vannrør i kobber. Tidligere vannlekkasje på grunn av feil på avløpsrør fra kjøkken - utbedret av faglært - 2012 Sig. Halvorsen, synlige fuktskade i parkett.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Normal tilsyn/vedlikehold. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.</p>	

6.21 Elektrisk



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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-2

El-anlegg med varierende alder delvis oppgradert i senere tid.
Tiltak. Ny måler 3/-2021, El-billader - 2023, Elektro Pro AS Forsterkning fase 1 til fase 3 - 2021 Lyse
Elnett AS Økt hovedsikring - 2021 Forus
Elektro AS Skiftet ledninger hovedetg. 2011/2012 - faglært Skiftet ledninger soverom 1 og 2 - 2011 Energo

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele anlegget (samsvarserklæring).
Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

El-anlegg med varierende alder delvis oppgradert i senere tid.
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.22 Varmesentral

Type anlegg

Annet

Hovedsaklig vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.
Med bakgrunn i alder på anlegg (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal vedlikehold/servise anbefales.

6.23 Varmtvannsbereeder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2024

Størrelse

OSO_194 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereeder

TG-1

Bereeder er i normal stand iht. alder.
Normal levetid for v.v bereedere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blandeventil for bereedere er 10 til 25 år.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Bygningen har kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.
Mekanisk (periodisk) avtrekk ved kjøkken.
Bad/vaskerom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.
Dagens krav til utskiftning av inneluft kan vanskelig oppnås.
Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.
Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på bad/vaskerom.
Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

6.25 Våtrom: Bad/vaskerom.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom med flis på gulv og vegg.
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Rommet er oppgradert med fliser i 2002.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

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

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater TG-2

Avslutning av membran er under 25 mm over gulv ved rørgjennomføringer i gulvet.
Mindre riss/sprekk i silikonfuger i overgang gulv og vegg.
Det er ikke synlig oppbrett av membran mot dørterskel/karm i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.
Utettheter rundt rørgjennomføringer i vegg.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å beholde dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.
Utettheter rundt rørgjennomføringer i vegg, må påregnes oppgradert/utbedret.

Membran, tettesjikt og sluk

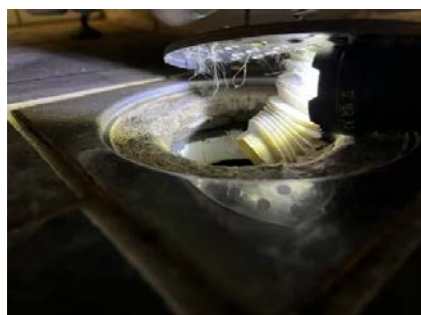
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Ja



Det ble ikke registrert fukt i veg ved hulltaking fra tilstøtende rom.



Membran er ikke synlig ført under klemring i sluk.



Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Fliser er trolig montert oppe på opprinnelig vinylbelegg, membran er ikke synlig fort under klemring i sluk.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert pga manglende adkomst for måling.
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.
Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.
Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.
Lokal utbedring rundt rørføringer i gulv og vegg anbefales for bedre sikkerhet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: wc, servant i innredning, dusj, uttak til vaskemaskin, stoppekran, bereder.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Normale bruks-alderingsslitaser.

Ventilasjon

Type ventilering Naturlig

Bad har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.

Oppsummering av ventilasjon TG-3

Rommet er ikke tilstrekkelig ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og kan skape et dårlig innneklima.
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert, det er ikke luftespalte i dør.
Tegn etter kondens/fuktskade i tak-ess plater i himling.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk, bedre ventilering av rommet må etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon Under 10 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
<p>Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.</p>	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.26 Øvrig: Garasje



Beskrivelse
<p>Garasje fra ca. 1980. Garasje er oppført med ringmur i betongblokker, pusset utv. stedstøpt plate og asfalt på mark. Lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og innvendig med gips. Skråtak i tre som er tekket med asfaltbelegg. Hvitlakkert stålport med elektrisk portåpner.</p>
Tiltak
<p>Takkonstruksjon er skiftet ut i 2022. EL- lader Zaptec etablert i 2023.</p>
Merknad
<ul style="list-style-type: none"> - Tak nedløp er avsluttet over terreng, kan gi økt fuktbelastning grunnmur - Riss/sprekk i utv. puss langs side ringmur, stedvis noe avskaling i utv. maling/puss ved sidedør - Nedbrytning i viduskarmer, feil pusset i fukt kan trenge inn mellom pussetmur og karm. - Saltutslag på innside av ringmur indikerer tidligere transport av fukt - Fuktbelastning i utvendig hjørne ringmur, riss/sprekk i pusset mur.



Riss/sprekk.

6.27 Øvrig: Andre forhold

Beskrivelse
Tidligere mus ifølge eier, det er ikke avdekket aktivitet sist periode.

6.28 Kryp Kjeller

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

6.29 Vannbåren varme

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250044	
Selger 1 navn	
Monica Malmin Pettersson	
Gateadresse	
Lifjellveien 27A	
Poststed	Postnr
HOMMERSÅK	4310
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	18892622

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: MMP

1

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja
Beskrivelse: Opplyst om fra tidligere eier at det var sprekker i fliser på bad som ble utbedret ved bytte av nye fliser uten sprekker.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Ny varmtvannsbereder på bad - 2024 Sig. Halvorsen Vannlås/servantkran/ventil på toalett - 2024 Sig. Halvorsen Ny vannstopper på bad - 2022 Sig. Halvorsen Skiftet vinduer med ventil på bad og toalett som egeninnsats - 2022 Byttet toalett egeninnsats -2021
Arbeid utført av: Sig. Halvorsen
Filer: [Faktura 7143932 \(2\).pdf](#) [Prosjekt - faktura Nummer 7122950;EmailCommon_592_2202237710 \(1\).pdf](#)
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Vannlekkasje på grunn av feil på avløpsrør fra kjøkken - utbedret av faglært - 2012 Sig. Halvorsen
Arbeid utført av: Sig. Halvorsen
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse: Mulig fukt i bod (murvegg) og synlig vann i garasje. Utbedret ved drenering i 2021, isolert og grunnmursbeslag
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse: Utett garasjetak/synlig fukt i plater. Utbedret i 2022 ved nye OBS plater og takteking av garasjetak Mulig fukt suplater loft/hustak - utbedret ved skifte av tak
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Mulig fukt i h. hjørne på vinduskarm stuevindu nr. 1 fra v. - ingen tiltak utført Råte plater garasjetak - utbedret nye OBS plater og takteking 2022 Fukt loft - utbedret nytt tak på hus 2015
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: El-billader - 2023 Elektro Pro AS Forsterkning fase 1 til fase 3 - 2021 Lyse Elnett AS Økt hovedsikring - 2021 Forus Elektro AS Skiftet ledninger hovedetg. 2011/2012 - faglært Skiftet ledninger soverom 1 og 2 - 2011 Energo
Arbeid utført av: Elektro Pro AS, Lyse Elnett AS, Forus Elektro AS, Energo

Initialer selger: MMP

2

Document reference: 1412250044

Document reference: 1412250044

Filer

[Skifte av ladestasjon til Zaptec Go.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Ladestasjon Zaptec Go - 2023 Elektro Pro AS

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

Nei Ja

Beskrivelse

Skiftet deler av kledning på en yttervegg Skiftet vinduer i kjeller Skiftet ytterdør

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet balkongdør terrasse - 2023 Lange- Byggservice Taktekking av garasjetak og grunnmursbeslag - 2022 Stavanger Blikk AS Ny terrasse og kledning en side ved terrasse og levegg mot nabo - 2022 Drømmevegg Meraj Nytt kjøkkenvindu - 2019 Fjogstad-Hus AS Nytt glass i stuevindu nr 2 fra v. - 2021 Sandnes Glass Nytt glass i stuevindu nr 3 fra v. - 2018 Sandnes Glass Nytt tak hus - 2015 Ulriksen bygg AS

Arbeid utført av

Stavanger Blikk AS, Ulriksen bygg AS, Drømmevegg Meraj, Lange-byggservice,

Filer

[Lange.pdf](#)

[Faktura 12762.pdf](#)

[Vedlegg333.pdf](#)

[faktura_2022_10006.pdf](#)

[faktura_2022_10007.pdf](#)

[Faktura-139.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Garasje bygget 1980 tallet

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Selger ha ikke bebodd eiendom på 7,5 år. Bolig har de siste år vært utleid.

Document reference: 141250044

Document reference: 141250044

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Pettersson	581dd6a9096cd2c9fd4583 e8414a30eb5a973ef3	21.03.2025 16:19:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 141250044

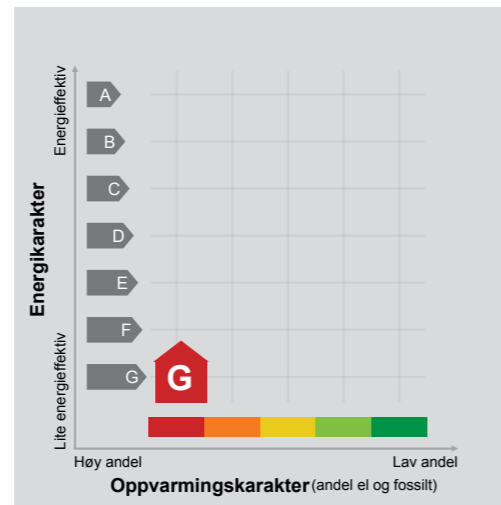
Document reference: 141250044

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

ENERGIATTEST



Adresse	Lifjelveien 27A
Postnummer	4310
Sted	HOMMERSÅK
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	109
Bruksnummer	522
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	170146670
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94756
Dato	20.03.2025



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

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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.

Energimerkingen 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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer

- Isolering av gulv mot grunn
- 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	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	159
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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/>.

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>)

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: 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.

Tiltak 6: 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 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: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: Montering tetningslister

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

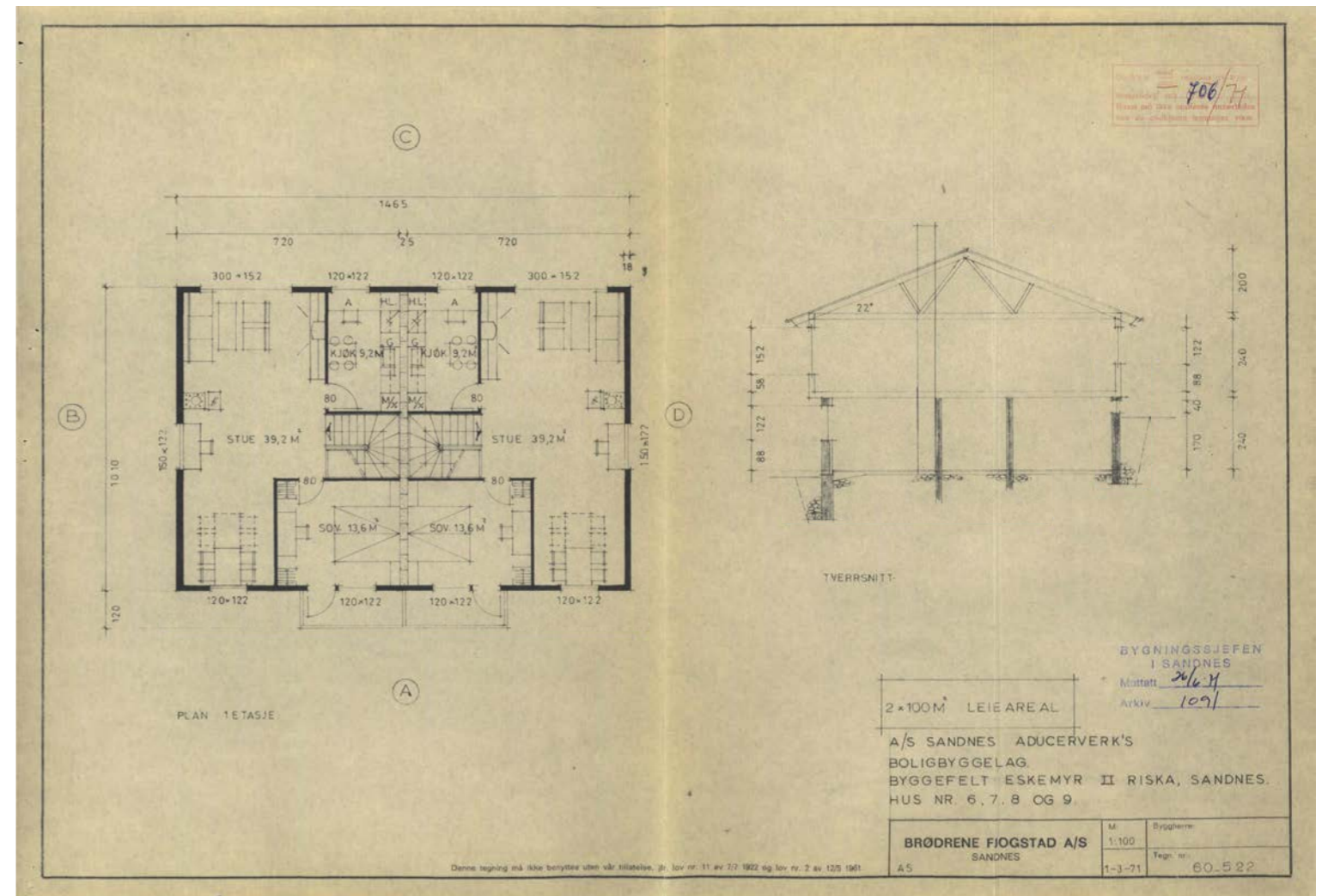
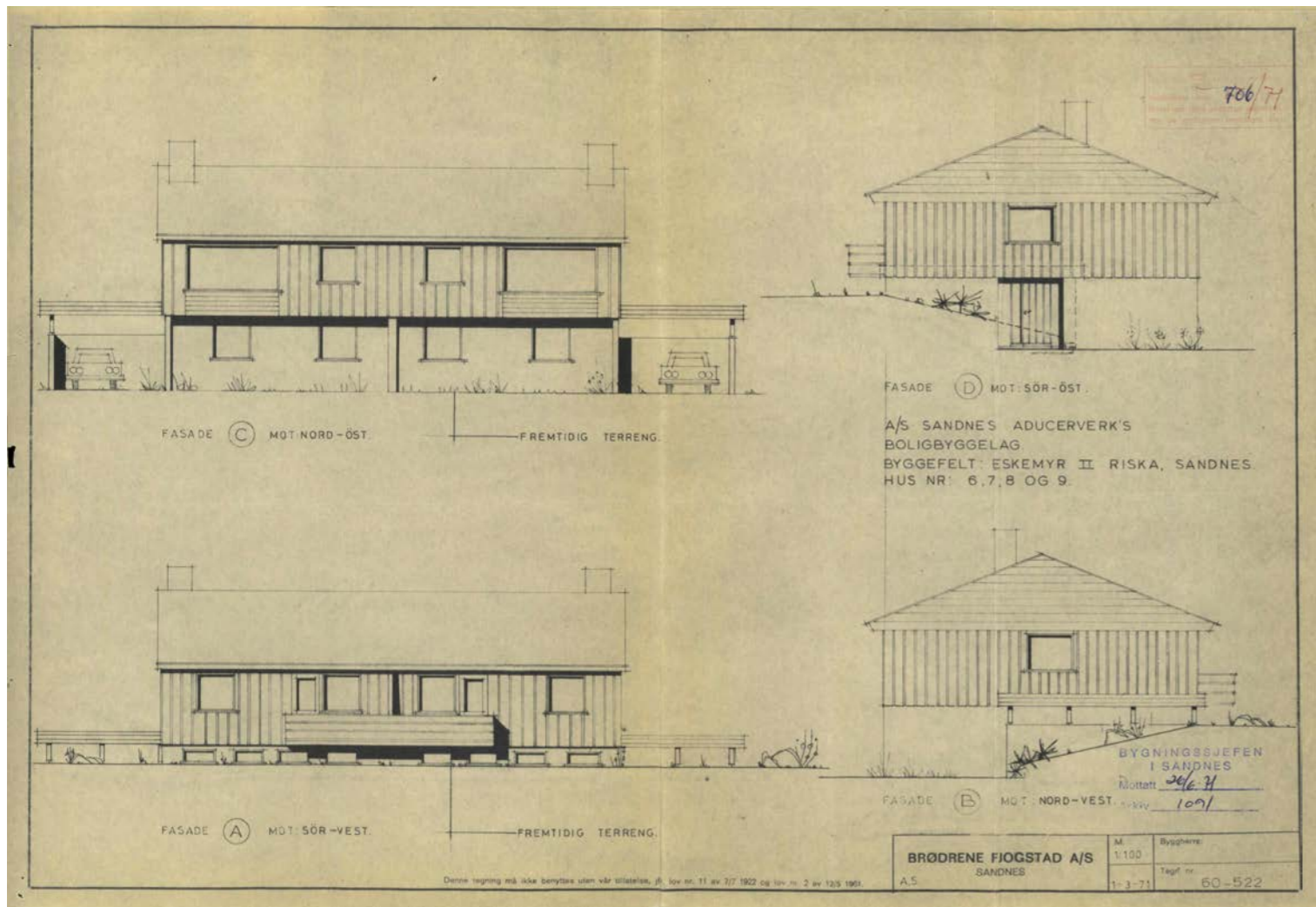
Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

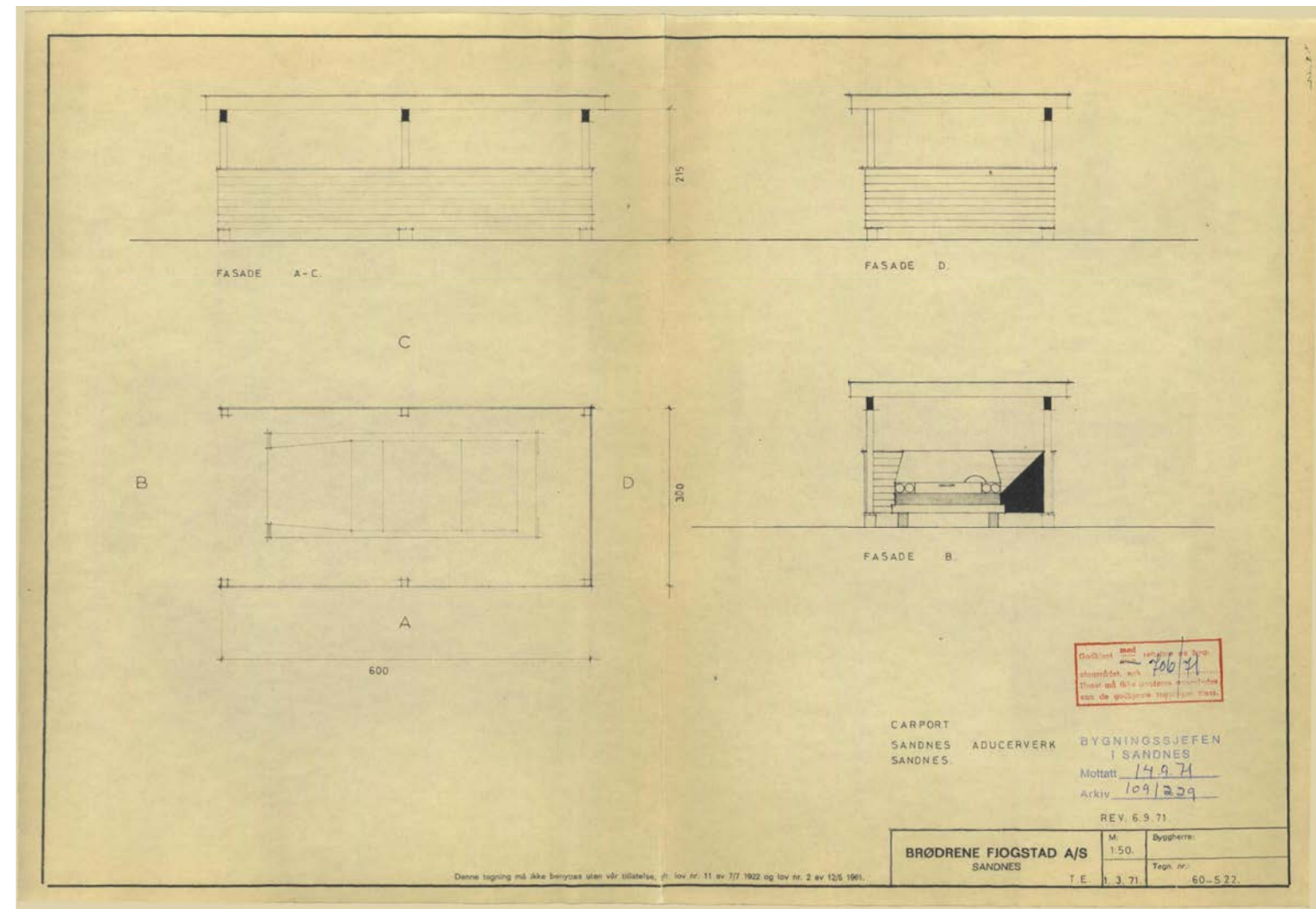
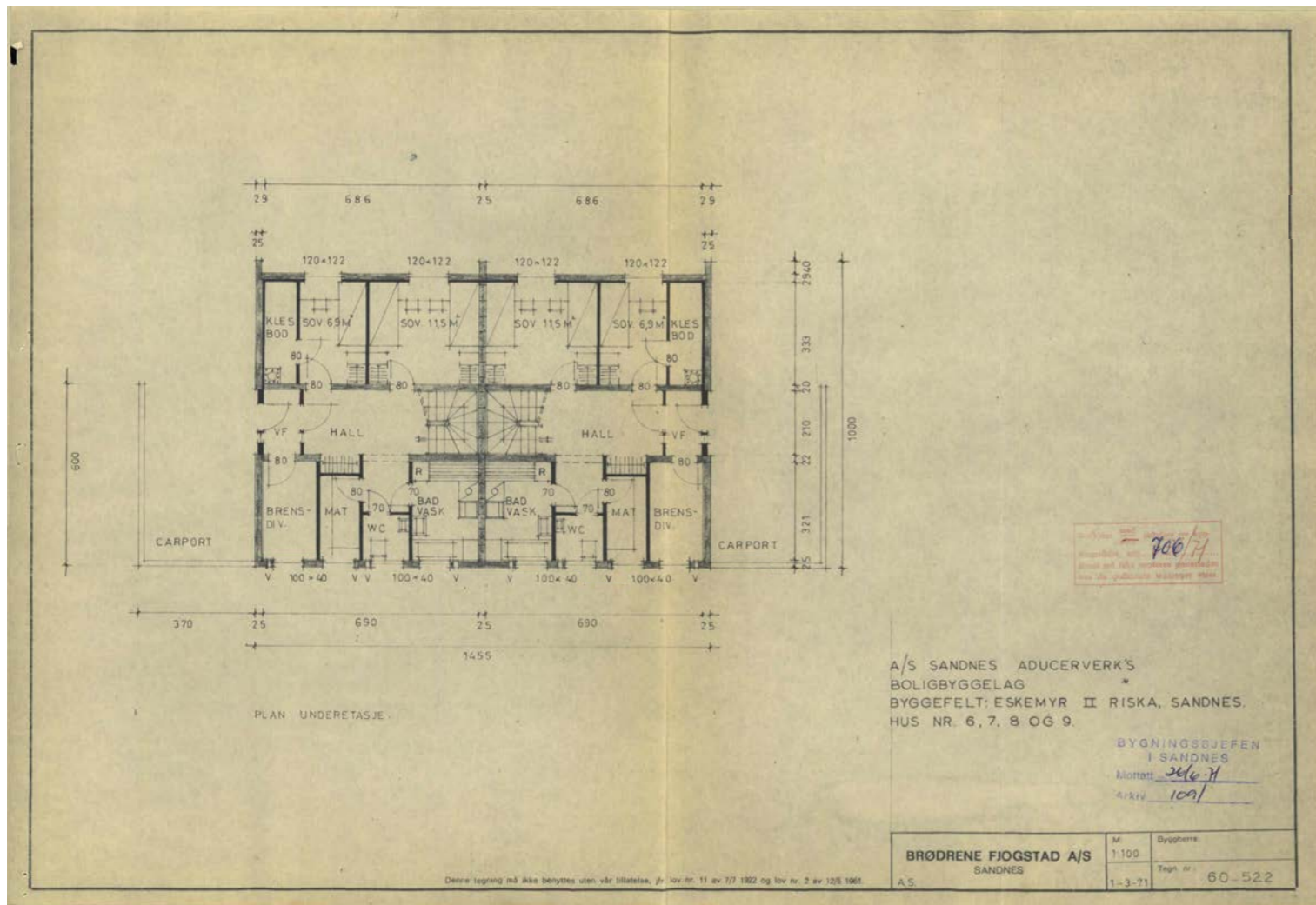
Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.





Sandnes kommune
Bygningssjefen

HW/akh
Ark. 109/229

Sandnes Aduserverks Boligbyggelag Riska II,

Hana,

4300 SANDNES.

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

Ansvarshavende: Sig. Lygren Gnr....109.....
Byggemelder: m Brødr. Fjogstad Bnr....334.....
Bygningens art: 2-mannsbolig Hus nr. 6, 7, 8, 9, 10,
Konstruksjon: Tre Matr. nr. 11, 12
Oljetank: Sak nr. 651 og 706/71

I henhold til besiktigelse den 22.8.72 meddeles brukstil-
latelse i Deres 2-mannsboliger, hus nr. 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 12
1 gule 708 1 pale 702

Følgende arbeider gjenstår:

1. Overgang trevegg/betong ved inngangspartier, som ikke har overbygg fra carport må forsegles med beslag og fugemasse.
2. Terrengnet må planeres med fall fra husene.
3. Carport ved hus nr. 7 (Kåre Hetland), hvor veggene er igjenmurt må utføres som godkjente tegninger.
4. Det må tettes med betong under terskelene på hoved-inngangsdører.

Sandnes, den 23. august 1972

Kaare
Kaare Christiansen
bygningssjef

Harry
Harry Winnækjei
ass.ing.



SANDNES KOMMUNE

DATO: 20.03.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 109.522.0.0
Adresse: Lifjellveien 27 A
Eierkontakt: Pettersson Monica Malmin

Kommunale avgifter for år 2025: kr 17 191,76 *

* Dette inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 20.03.2025

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

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

Sandnes kommune. dato: 20.03.2025

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 109 Bnr 522 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Lifjellveien 27A, 4310 HOMMERSÅK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 879 841
Som sekundærbolig: kr 3 519 363

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 109, Bruksnr 522	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	902 Riska
Veiadresse:	Lifjellveien 27 A, gatenr 17700	Valgkrets:	1 Riska
	4310 Hommersåk	Kirkesogn:	6080201 Riska
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4514 Hommersåk

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	06.12.1984	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	494,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	1108/109/522	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 06.12.1984 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	1108/109/334 1108/109/522	-494,0 494,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lifjellveien 27 A	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	170146670		Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

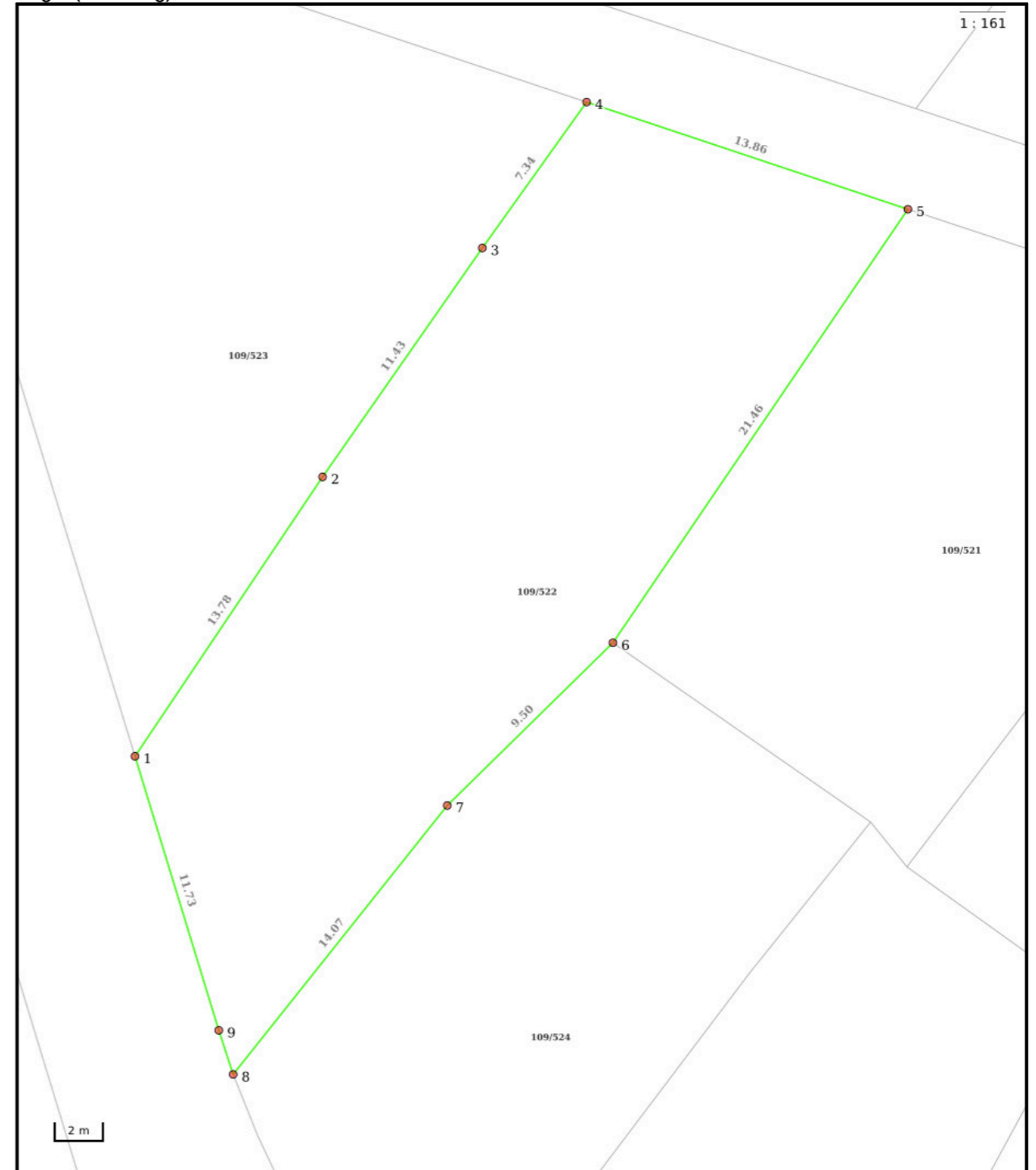
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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: 494,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 535 487,55	317 862,02	13,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 535 499,63	317 868,64	11,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 535 509,56	317 874,31	7,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 535 515,89	317 878,02	13,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 535 512,70	317 891,51	21,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 535 493,94	317 881,08	9,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 535 486,70	317 874,93	14,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 535 474,95	317 867,19	1,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 535 476,69	317 866,44	11,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



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	522	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under bakken

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner over bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	494.16 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringszone 4
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	494.16 kvm
Omravn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	6704	
Navn	Reguleringsplan over en del av Riska og Frøyland	
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	06/25/1968 00:00:00	
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_6704.pdf	
Delarealer		
	Areal	494.15 kvm
	Feltnavn	
	Regform	110 - Boliger
	Areal	0.01 kvm
	Feltnavn	
	Regform	311 - Gate m/fortau

Reguleringsplan over del av Riska og Frøyland

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6704

Saksnummer

§ 1

Bebyggelsen skal være åpen, villamessig, med våningshus i 1 etasje.

Hvor terrengforholdene tillater det, kan bygningsrådet samtykke i at det bygges i 1 etasje med underetasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap.44 § 1 nr. 8.

For enkelte husgrupper kan bygningsrådet tillate at det bygges i 1 ½ etasje.

§ 2

Bygningene plasseres i forhold til gater og byggelinjer som vist på planen.

Bygningsrådet kan, innenfor bygningsrådets ramme, godkjenne annen tomtedeling og husplassering når det etter bygningsrådets skjønn lar seg innpasse harmonisk med den øvrige bebyggelse.

§ 3

I idrettsområdet kan det etter bygningsrådets nærmere bestemmelse føres opp klubbhus, garderobeanlegg, tribuneanlegg o.l. bebyggelse som har tilknytting til idrettsanlegget.

§ 4

På forretningstomten skal oppføres bygg for forretninger, kontorer, bilservice e.l. Bebyggelsen må ikke overstige 2 etasjer.

§ 5

Bygningenes takvinkel og møneretning fastsettes av bygningsrådet. Disse skal være ens for samme husrekke eller husgruppe. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra.

§ 6

Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises garasjeplass for 1 bil pr. leilighet, selv om garasje ikke er tenkt oppført samtidig med våningshuset. I tillegg til garasje skal vises 1 biloppstillingsplass pr. leilighet på egen grunn.

§ 7

Våningshusenes grunnflate må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal. Garasjenes grunnflate må ikke overstige 35 m².

§ 8

Innhegning mot veg og mellom naboeiendommer skal ikke være høyere enn 0,8 m. Mot veg kan oppsettes gjerde, hekk eller tilsvarende annen beplantning. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 10

Innenfor planendring for del av gnr. 109, bnr. 19, 86, 195, 200 og 239, Nordafjellveien, skal lekeplass være felles for området.

Endringer etter vedtak:

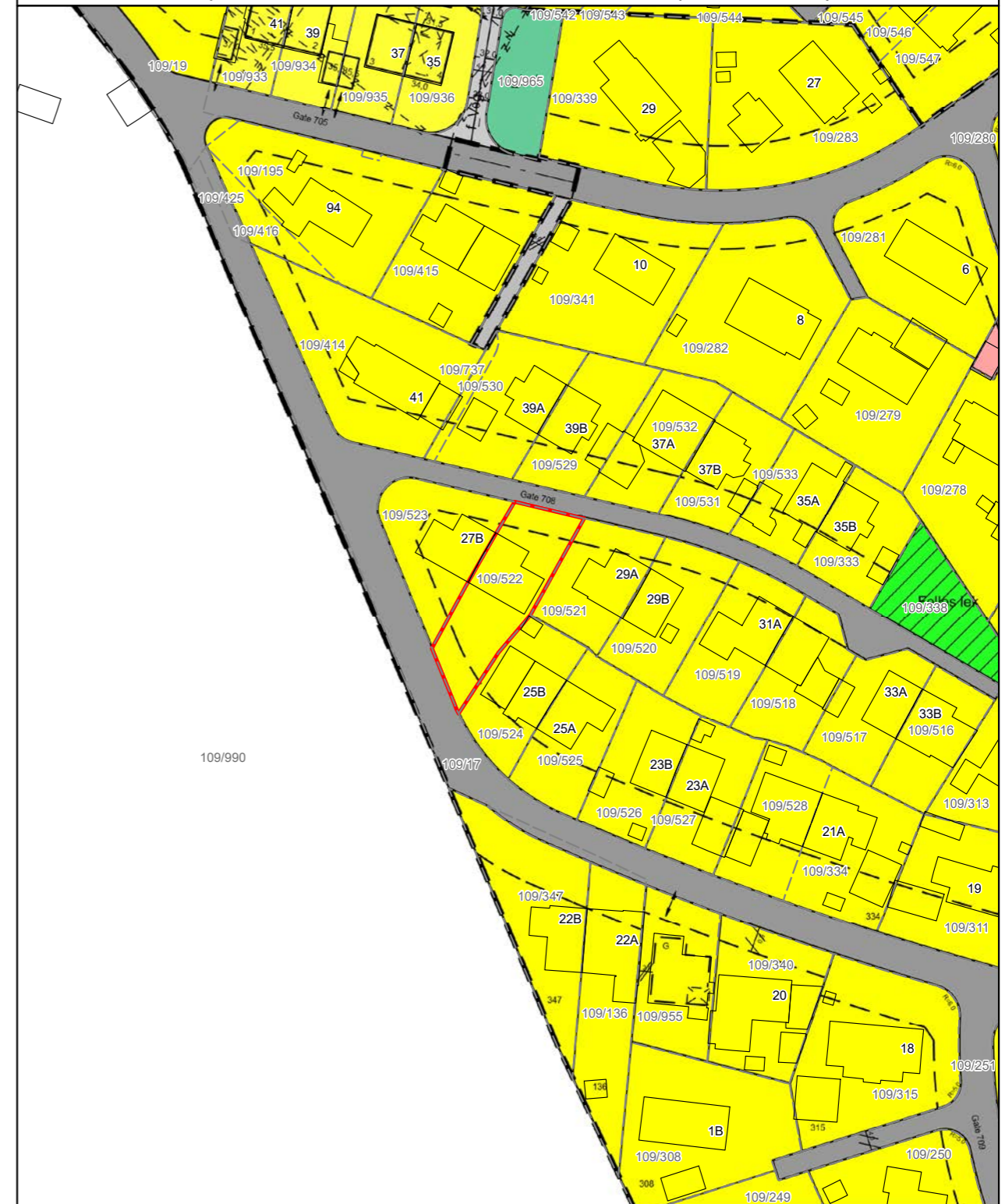
Dato	Saksnummer	Beskrivelse
05.07.2011	201103853	Gnr. 109, bnr. 237 og den framålte tomt tillates bebygd med <u>en boenhet pr. tomt.</u>
15.05.2013	201206247	Supplerende bestemmelser til § 1: Innenfor planendring for del av gnr. 109, bnr. 19, 86, 195, 200 og 239, Nordafjellveien, tillates det oppført tomannsboliger. Supplerende bestemmelser til § 7: Innenfor planendring for del av gnr. 109, bnr. 19, 86, 195, 200 og 239, Nordafjellveien, tillates det at boenheter på tomt 1,2,3 og 4 har en grunnflate på inntil 25 % av tomtens nettoareal.
16.09.2014	14/06865	Gnr. 109 bnr. 340 og den fradelte tomt kan bebygges med en boenhet pr. tomt.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Liffjellveien 27A, 4310 HOMMERSÅK
Gnr/Bnr: 109/522/0/0
Dato: 2025-03-19
Målestokk: 1:1,000
Planident: 6704
Ikrafttredelsesdato: 25.6.1968



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.

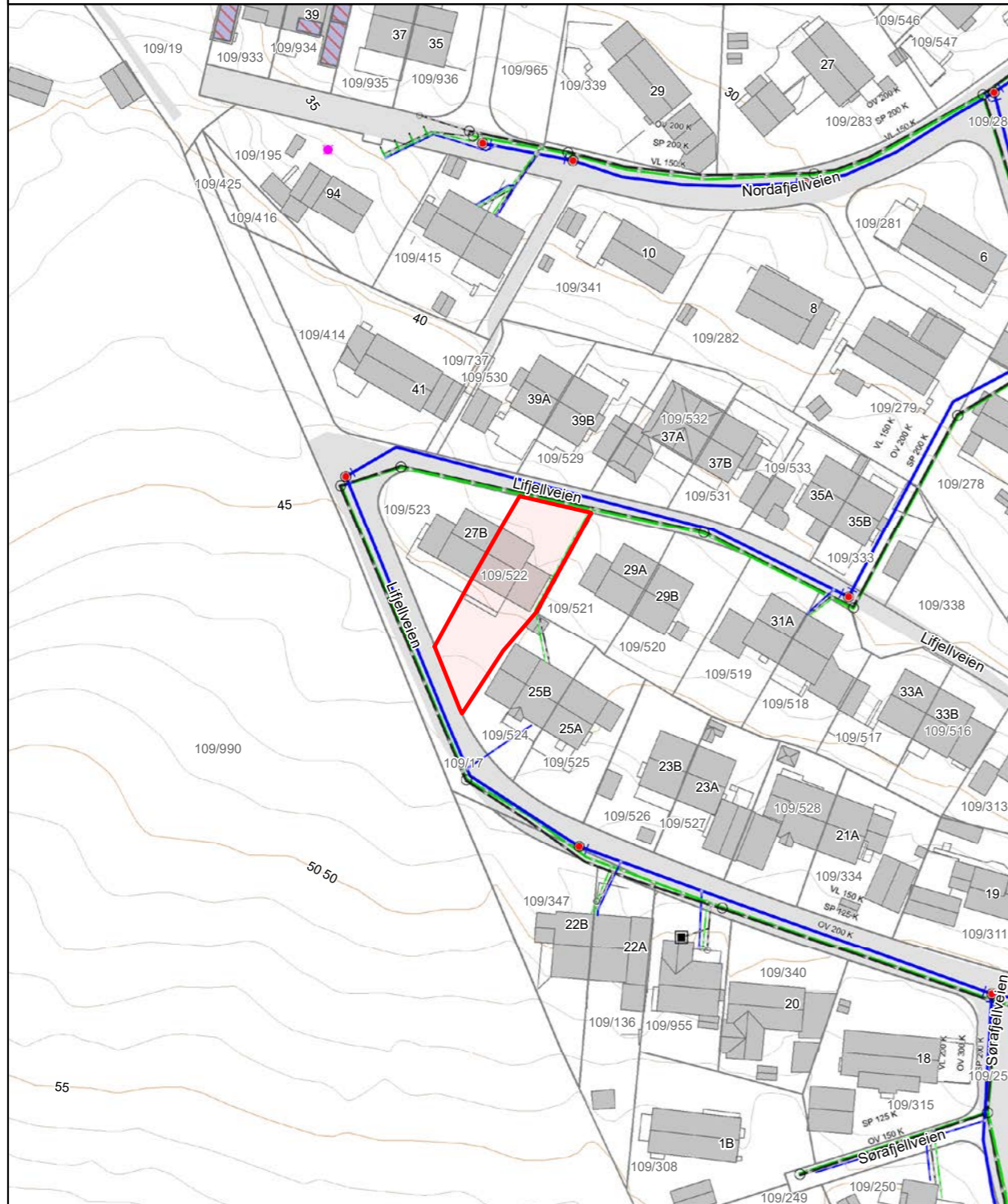


Vann- og avløpskart



Adresse: Liffjellveien 27A, 4310 HOMMERSAK
Gnr/Bnr: 109/522/0/0
Dato: 2025-03-19
Målestokk: 1:1,000

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



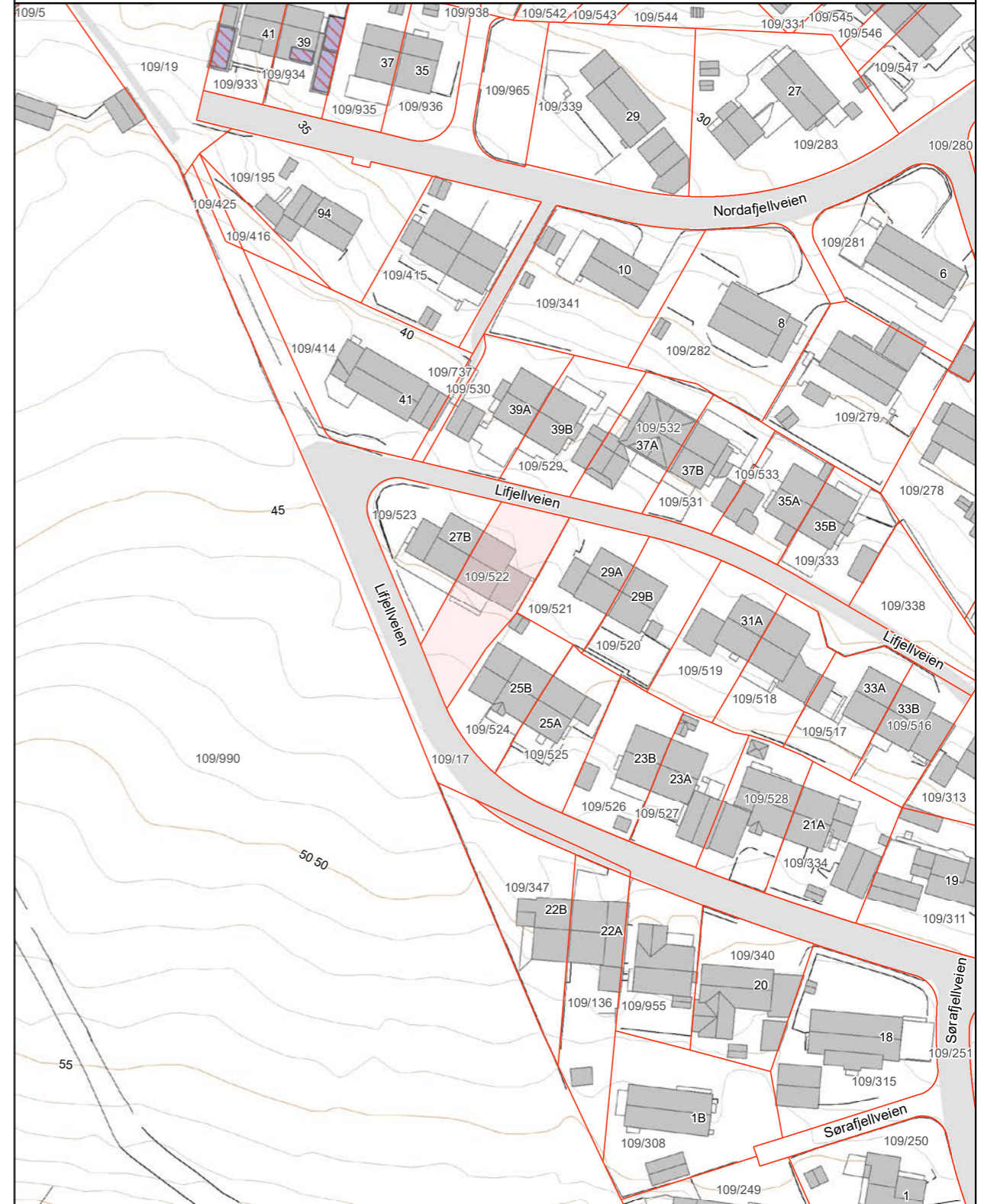
- Vannledning
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Kum
- Sluk
- Hydrant

Grunnkart



Adresse: Liffjellveien 27A, 4310 HOMMERSAK
Gnr/Bnr: 109/522/0/0
Dato: 2025-03-19
Målestokk: 1:1,000

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

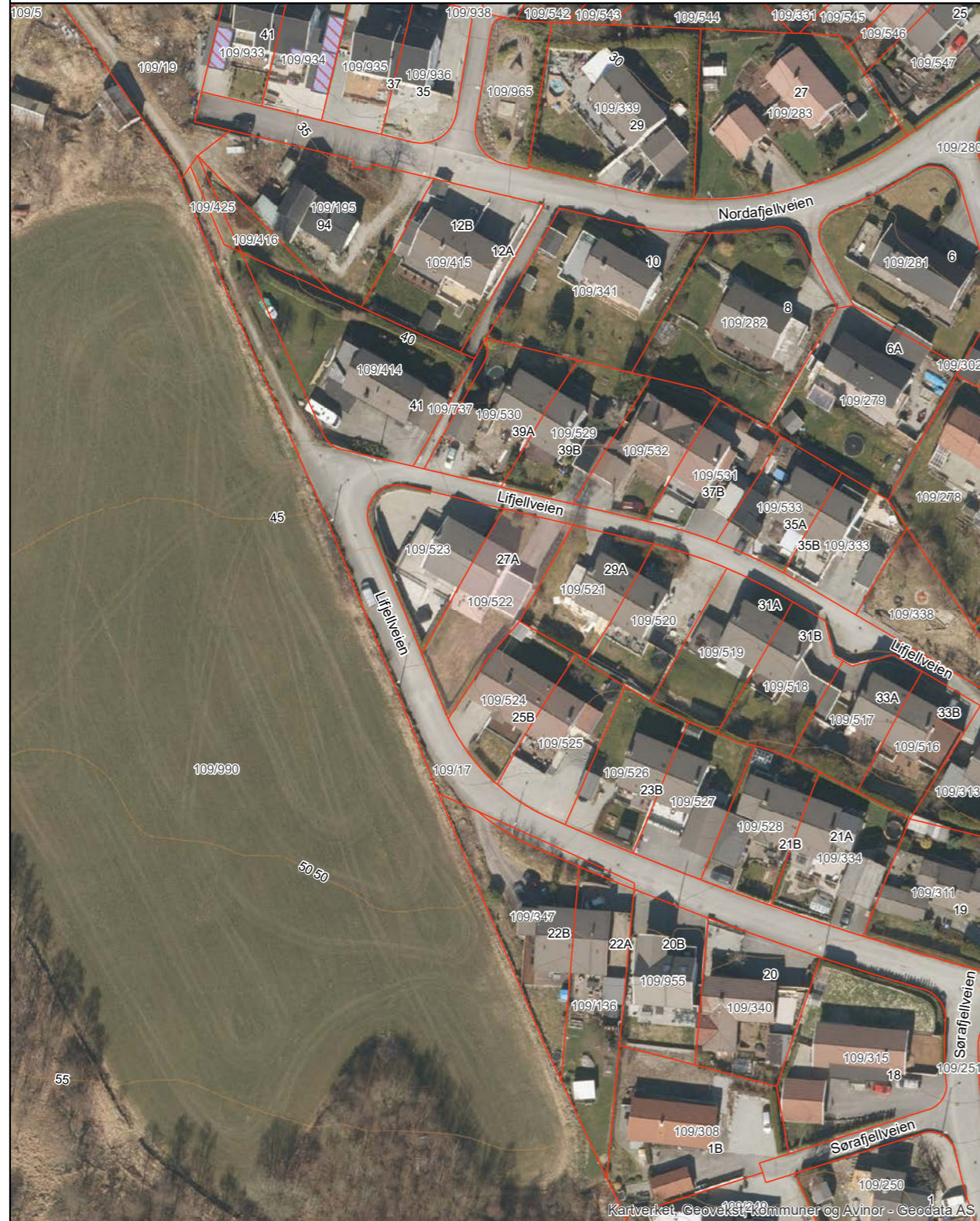


Grunnkart

Adresse: Liffjellveien 27A, 4310 HOMMERSÅK
Gnr/Bnr: 109/522/0/0
Dato: 2025-03-19
Målestokk: 1:1,000



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



Kartverket, Geovekst, Kommuner og Avinor - Geodata AS

Nabolagsprofil

Liffjellveien 27A - Nabolaget Riska - vurdert av 139 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nordafjellveien Linje 21, N96	3 min	0.3 km
Skeiane stasjon Linje L5	18 min	15.4 km
Stavanger Sola	30 min	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	31 min	30 km

Skoler

Kyrkjevollen skole (1-7 kl.) 315 elever, 22 klasser	11 min	1 km
Hommersåk skole (1-7 kl.) 174 elever, 14 klasser	13 min	1.1 km
Maudland skole (1-7 kl.) 226 elever, 14 klasser	5 min	2.6 km
Riska ungdomsskole (8-10 kl.) 327 elever, 13 klasser	12 min	1 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	19 min	13.2 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	18 min	14.7 km

«Fredelig og rolig nabolag, med variert alder.»



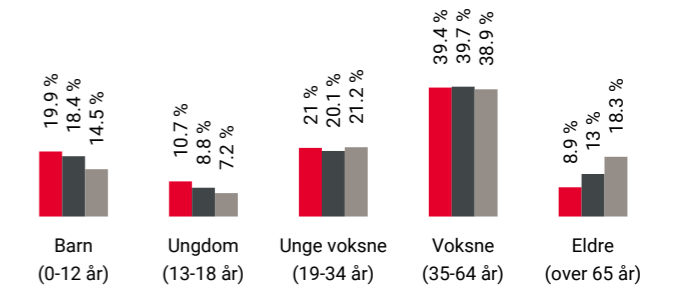
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager



Espira Eikenøtta naturbarnehage (1-5 år) 59 barn	6 min	0.5 km
Lekeland barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min	0.6 km
Trollhaugen foreldrelagsbarnehage (1-5 ...) 59 barn	9 min	0.8 km

Dagligvare


Coop Extra Riska PostNord	15 min	1.3 km
Coop Extra Hommersåk Post i butikk	17 min	1.5 km

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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

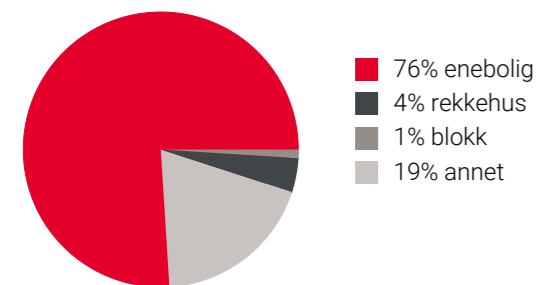
 Støynivået
Lite støynivå 93/100

 Trafikk
Lite trafikk 84/100

Sport

-  Riska stadion
Fotball 7 min 
0.6 km
-  Kamskjellveien sandvolleyballbane
Sandvolleyball 9 min 
0.7 km
-  Sport 4 you 20 min 
-  Ganddal Terapi & Trening 17 min 

Boligmasse







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

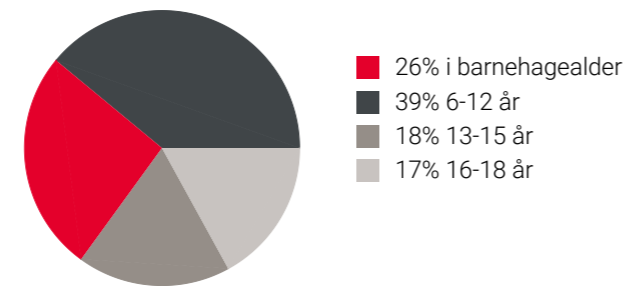
Sitat fra en lokalkjent



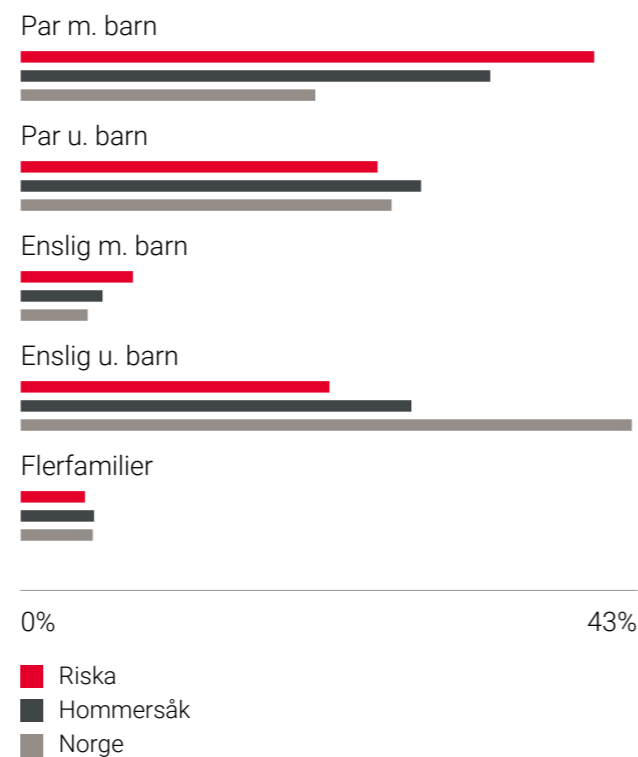
Varer/Tjenester

-  Bryggen Senter Hommersåk 18 min 
-  Vitusapotek Hommersåk 15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

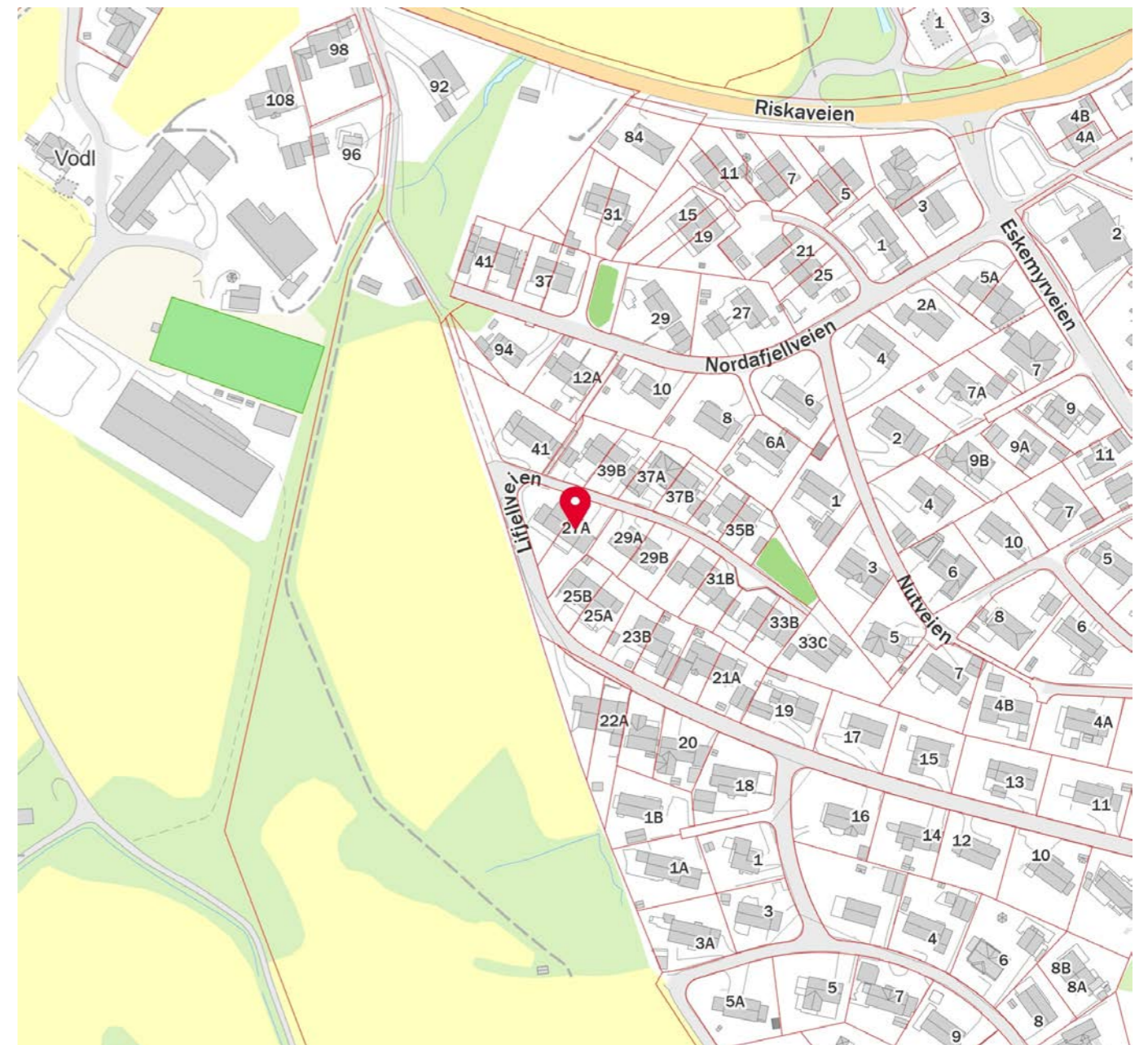
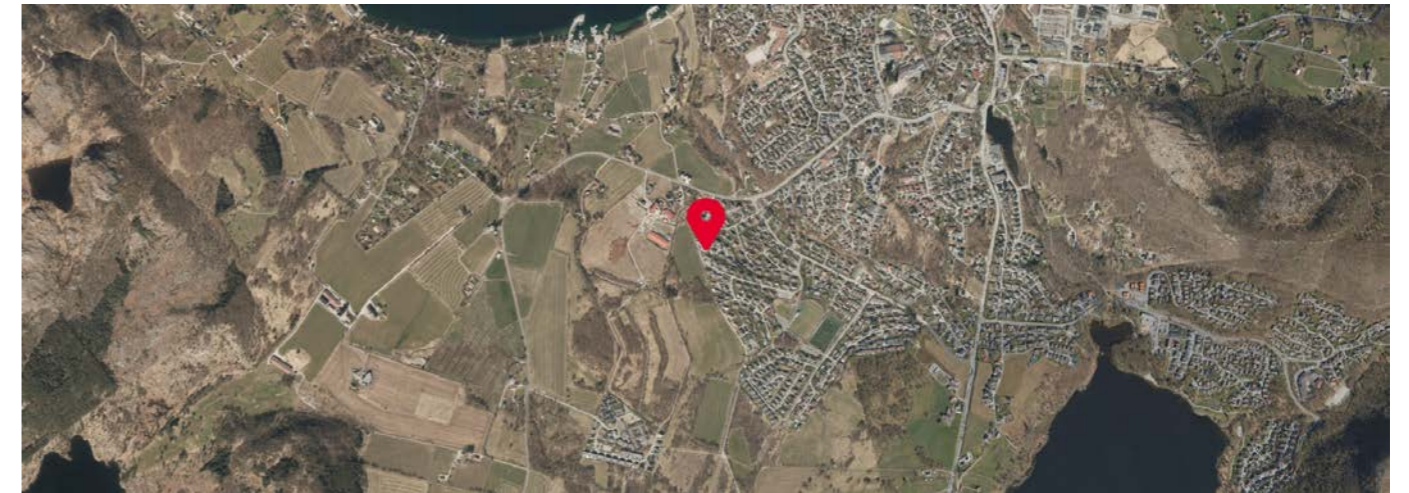


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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



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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Lifjellveien 27A
4310 HOMMERSÅK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnes
Saksbehandler: Trond Kristoffersen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre