

A modern living room with a brown sofa, framed art on a green wall, and pendant lights. The room features a brown sectional sofa with several pillows, including one with the text 'A MORNING PERSON'. The wall is painted a muted green and is decorated with several framed artworks. Three pendant lights with warm-toned bulbs hang from the ceiling. A large green plant is visible in the foreground on the right. The floor is made of light-colored wood.

aktiv.

Lifjellveien 25A, 4310 HOMMERSÅK

**Flott del av tomannsbolig
beliggende i et rolig og etablert
område - flott utsikt!**



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761

E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 106 390,-
Total ink omk.: Kr 3 596 390,-
Selger: Monica Madland
Roger Løyning

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 129/140 kvm
Tomtstr.: 405.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 109, bnr. 525
Gnr. 109, bnr. 338
Oppdragsnr.: 1405240153

Et trivelig sted å bo!

Velkommen til det gamle Riskafeltet på Hommersåk og Lifjellveien 25a. 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 i den senere tid blitt modernisert i lyse og lekre farger.

Boligen er beliggende i en gate uten gjennomgående trafikk. Dette, sammen med den korte spaserturen til barnehager, skoler og idrettsanlegg gjør dette til et trygt og barnevennlig område.

Boligen går over to etasjer og passer ypperlig for de fleste aldersgrupper. Kvadratmeterne er godt utnyttet med blant annet 3 soverom, bad, separat vaskerom, stort påbygget hobbyrom/bod, samt stor stue og kjøkken i åpen løsning. Her har hele familien god plass til å boltre seg enten det er fine sommerdager eller kalde sure vinterkvelder.



Velkommen til Lifjellveien 25a

En flott del av tomannsbolig beliggende i et rolig og etablert nabolag - romslig parkering på egen tomt.



Innhold
Underetasje: Gang m/gulvvarme, 2 soverom, bod, vaskerom, gjestetoalett, bad m/gulvvarme.
Hovedetasje: Stue m/vedovn og varmepumpe, kjøkken m/integrerte hvitevarer, soverom.
Loft med god lagringsplass.

Utvendig hobbyrom - søkt og godkjent som bod.

Boligen har et lekkert inngangsparti i underetasjen.



Romslig og tiltalende

Lunt og hyggelig sted å være.

Stuen er stor og enkel å møblere.

Store vindusflater gir mye naturlig lys.

Vedovn og varmepumpe.

Fra stuen er det utgang til en terrasse.





Fra stuen er det flott
utsikt.

Kjekt og praktisk kjøkken

Åpen løsning mot stuen.

Kjøkkenet har hvite fronter og masse benk- og skaplass.

Det er integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.





Hovedsoverom som ligger i hovedetasjen.



Underetasjen

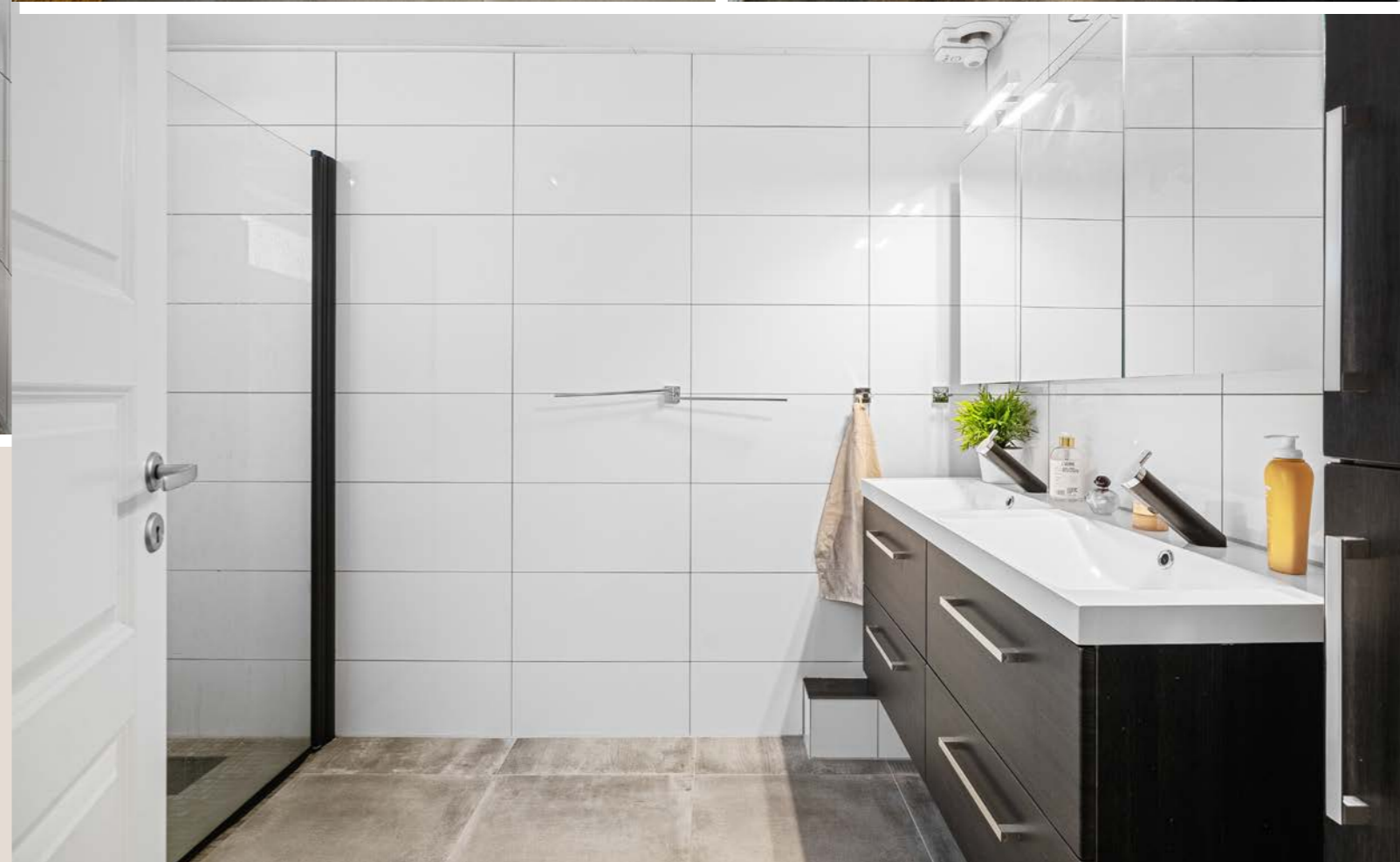
Romslig gang med god garderobeplass og varme i gulvet.
2 soverom, som i likhet med resten av boligen er i lyse og moderne farger.

Begge disse har god plass til garderobeskap.



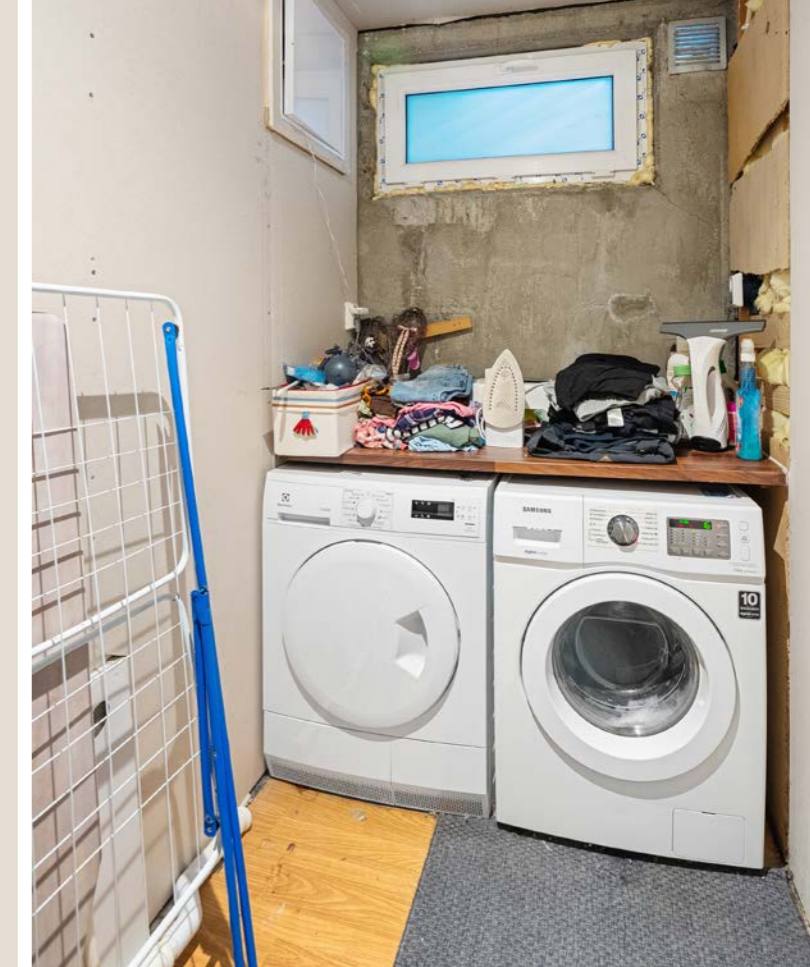


Baderommet er i duse og tidsriktige farger og inneholder vegghengt wc, vask i seksjon og dusjnisse. Gulvvarme.





Separat vaskerom.
Utvendig hobbyrom
m/gulvvarme. Dette rommt er
godkjent/søkt om til bod.



Bod for god oppbevaring.



H. etasje

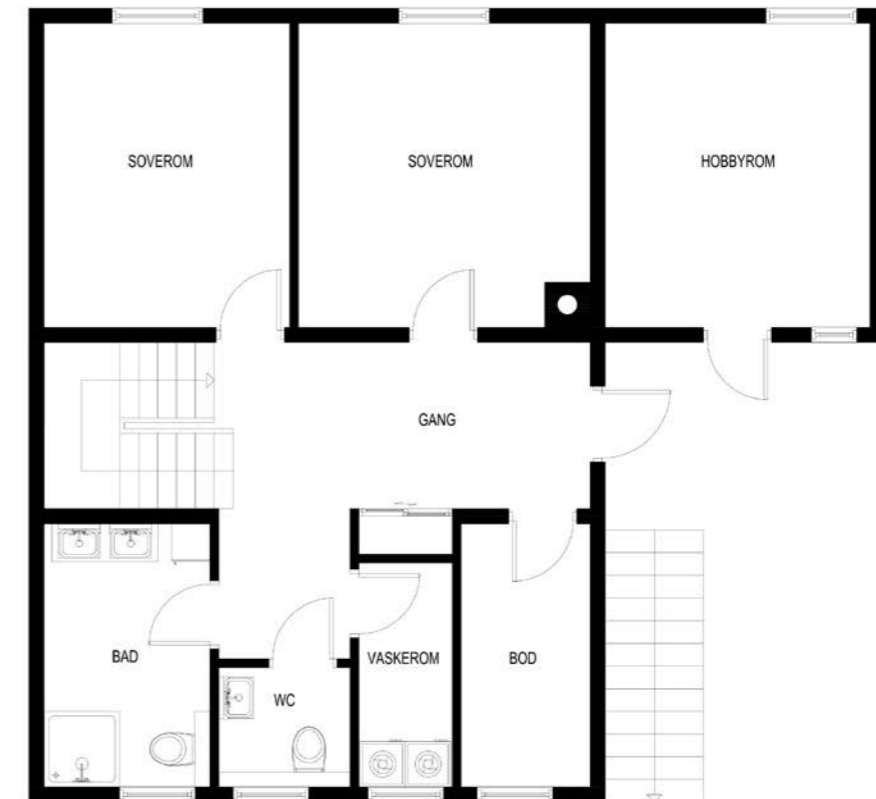


Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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

U. etasje



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 129 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 140 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 61 m² Bod, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Toalettrom, Bod 2.

BRA-e: 11 m² Hobbyrom/bod.

1. etasje

BRA-i: 68 m² Soverom , Stue/kjøkken.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utvendig bod på 11 kvm kommer i tillegg til p-rom/s-rom oppsett.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

405.4 m²

Tomtebeskrivelse

Praktisk tomt med terrasse og god parkeringsplass på den ene siden og hage på den andre siden.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen disponerer et areal (nord-østlige hjørne av eiendommen) som går utover gjeldende tomtgrense og over på naboeiendom. Nåværende disponering av gjeldene areal er avklart med nabo, men kjøper må i fremtiden påregne å tilpasse tomtegrensen etter gjeldende matrikkebrev, som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Lifjellveien 25a 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

Veietablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Konf. Sandnes Kommune.

Bygningssakkyndig

Steinar Svennevik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hovedtaket er tekket med betongstein, undertaket er tekket med shingel. Takrenner og nedløp av metall, byttet i 2018. Pipebeslag over tak ble montert i 2022. Det er ikke montert snøfangere på hovedtaket. Kaldt loft med takstoler av tre, undertak av trebord. Sperrekonstruksjon i tilbygg som er lukket på undersiden med mdf-panel.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning. Kledning er byttet i 2018 av eier. PVC vinduer og balkongdør med 2-lags glass, byttet av eier i 2018. Malt hovedytterdør med glass. Treterrasse på terrenget utenfor stue. Betongtrapper mellom parkeringsplass og ned til inngang. Tretrapp mellom terrasse og balkongdør. Grunnmur av betong, stedvis utvendig pusset og malt.

Innhold

Underetasje: Gang m/gulvvarme, 2 soverom, bod, vaskerom, gjestetoalett, bad m/gulvvarme.

Hovedetasje: Stue m/vedovn og varmepumpe, kjøkken m/integrerte hvitevarer, soverom.

Loft med god lagringsplass.

Utvendig hobbyrom - søkt og godkjent som bod.

Standard

Velkommen til det gamle Riskafeltet på Hommersåk og Lifjellveien 25a. 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 i den senere tid blitt modernisert i lyse og lekre farger.

Boligen er beliggende i en gate uten gjennomgående trafikk. Dette, sammen med den korte spaserturen til barnehager, skoler og idrettsanlegg gjør dette til et trygt og barnevennlig område.

Boligen går over to etasjer og passer ypperlig for de fleste aldersgrupper. Kvadratmeterne er godt utnyttet med blant annet 3 soverom, bad, separat vaskerom, stort påbygget hobbyrom, samt stor stue og kjøkken i åpen løsning. Her har hele familien god plass til å boltre seg enten det er fine sommerdager eller kalde sure vinterkvelder.

I gårdsrommet har man god plass til parkering av flere biler.

Her finnes alle de riktige fasilitetene pluss litt til...

U.etg.:

Vi kommer inn i en romslig gang med god garderobeplass og varme i gulvet.

Videre finner vi 2 soverom, som i likhet med resten av boligen er i lyse og moderne farger. Begge disse har god plass til garderobeskap.

Baderommet er i duse og tidsriktige farger og inneholder vegghengt wc, vask i seksjon og dusjnise. Badet, som også har gulvvarme, er et flott rom for forfengelighet og velvære - og for drømmer av alle slag.

Denne etasjen har også et gjestetoalett, et separat vaskerom og en praktisk bod for den beste oppbevaring.

Hovedetg.:

Umiddelbart når vi kommer opp i hovedetasjen så møtes vi av det lekke kjøkkenet som ligger i en åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet har hvite fronter og har masse benk- og skaplass. Det er integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. I overgangen mellom kjøkken og stue er det også en god spiseplass som kan samle hele familien rundt middagsbordet. Et meget kjekt og praktisk kjøkken for en travel familie!

Stuen er stor og enkel å møblere, men oppleves likevel som lun og et hyggelig sted å være. Store vindusflater gir mye naturlig lys og følgelig en god opplevelse i rommet. Her er det også en vedovn for de kaldeste vinterkveldene, samt en varmepumpe for en god og behagelig oppvarming året rundt. Fra stuen er det utgang til en terrasse. Nydelig utsikt er det også fra stuen/kjøkkenet!

I denne etasjen finner vi også hovedsoverrommet.

På utsiden er det blitt påbygget et lunt og godt hobbyrom m/gulvvarme. Dette rommet kan brukes til så mangt, tv-stue, lekerom eller kanskje som et rom til ettertanke og ro? Dette er rommet er søkt om/godkjent som bod.

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:

Utvendig > Takteking:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Det er enkelte knekte taksten.

Shingelteking er sannsynligvis fra byggeår, betongstein har uviss alder men typen ble ofte brukt på 80- og 90 tallet.

Konsekvens/tiltak:

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

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

- Knekte takstein må skiftes.

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

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

Luftespalte bak kledning er sperret i nedre kant på vegg mot plen/hage og over tilbygg. Det er registrert noen kledningsbord med tørkesprekker i endene, og noen av spikrene er spikret for dypt inn i kledningsbordet.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utvendig > Veggkonstruksjon Tilbygg:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktmerker i undertak som følge av tidligere lekkasjer og/eller kondens. Det er i hovedsak observert på takflate som vender mot nord/nordøst.

Det ble ikke funnet fuktighet på befaringen. Det er sannsynlig at fuktmerkene stammer fra da taktekingen besto av shingel, før teking med betongstein, samt fra lekkasjer rundt pipen.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Lukkevindue i stue har ikke fungerende vrider, lar seg ikke åpne. Under vinduer som vender mot terrasse er det registrert gliper/åpninger mellom karm og teip. Vindusåpninger for vinduer i grunnmur mangler dryppkant oppe for bortledning av vann.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Vrider må repareres, vinduet i stuen kan ikke åpnes.

Tetting rundt vinduskarmer bør undersøkes,

lekkasjer kan potensielt føre til fukt i

konstruksjonen.

Utvendig > Dører tilbygg:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler utvendig tetting under dørterskel. Det

er registrert noen sprekker i malt overflate ved glasset. Det må tettes under dørterskelen for å unngå inndriv av fuktighet. Malt overflate utvendig bør kontrolleres og evt. males for å unngå fuktskader i materialet.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Nedre hjørne på lukkesiden har en liten glippe i pakningen.

Konsekvens/tiltak:

- Dører må justeres.

Utvendig > Utvendige trapper i tre:

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyden er ca 80 cm i trappen.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en sprekk i veggpanel ved vindu på soverom i underetasje. Overflater på gulv, vegg og himling er ikke ferdigstilt i bod 2.

Det er enkelte steder i boligen manglende listverk: rundt loftsluke, gulvlist soverom 1. etg., ved gulv/terskel til soverom i u-etg.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig > Gulv mot grunnen, underetasje:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er nivåforskjeller mellom rom, som etter NS 3600 tilsier TG2. Det er registrert noe knirk i laminatgulv i bod 1. Dør til soverom har laget skrapemerker i gulvoverflaten.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Årsak til knirk bør undersøkes og utbedres. Dør til soverom behøver tiltak for å unngå skraping i gulvet, eksempelvis demontering og remontering høyere opp fra gulv.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak:

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendig > Bod 2:

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke sluk og vanntett gulv i rommet

Konsekvens/tiltak:

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Det er avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn 100 mm mellom spiler. Det er mindre enn 80 cm bredde i trappeløpet på repotet, mellom rekkverk og vegg. Det er noe knirk i de øverste trinnene.

Konsekvens/tiltak:

• Åpninger er såpass store at det ut ifra

sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til soverom i hovedetasje tar i terskelen og trenger justering. Dør til soverom i underetasje skraper mot gulv. Kottdører under trapp er ikke festet/hengslet.

Konsekvens/tiltak:

• Enkelte dører må justeres.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Enkelte hulrom under fliser på murvegg mot nabo, ca 10 plasser/fliser. Det er registrert svertesopp i silikonfuger i dusjen.

Konsekvens/tiltak:

• Fuger bør skiftes ut.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Plastsluk fra byggeåret. Informasjon om smøremembran er gitt av eier, det finnes ikke dokumentasjon på membranutførelsen.

Konsekvens/tiltak:

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er

imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Servantskap har en brist i materialet/skapskrog under vasken.

Konsekvens/tiltak:

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

Rør for lufting av avløpsrør mangler isolering på kaldt loft.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

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

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Korrosjon/rust på utedel

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Overvåk tilstanden, det bør vurderes tiltak for å forlenge levetid på utedelen. Rust kan føre til sammenbrudd/defekter i ytre skall/deler av utedelen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er registrert noen mindre riss i grunnmur mot hagen/nordøst. Det er uvisst hva dette skyldes, hvor dypt de går og tidspunkt for når sprekken har oppstått.

Konsekvens/tiltak:

• Lokal utbedring må utføres.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Snøfangere:

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Kravet gjelder for hovedtak, ikke for tilbygget pga lavere takvinkel og ru takmateriale.

Konsekvens/tiltak:

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Utvendig > Utvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk og håndlist langs trappene.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Dusjsone har fall mot sluk, men det er mindre enn forskriftskrav (TEK10) som sier 1:50. Gulvet utenfor dusjsone er tilnærmet flatt og har motfall fra hjørnet ved wc og mot dusjsonen, NS 3600 gir TG3 ved fravær av fall. Gulvet ved wc er 4 mm. lavere enn gulvet der dusjsonen starter. Fugene mellom gulvfliser har ved wc små riss og noe saltutslag som tyder på fuktvandring under flisene fra dusjsone og mot wc.

Det er noe ujevn overflate/utførelse på mosaikkflisene i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Fall på gulvet tilfredsstillende ikke krav i forskrift, men for bruksvann (dusjen) så fungerer gulvet med dette

avviket.

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er fuktskader på servantskap og laminatgulv som følge av vannsøl fra vasken.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg fra byggeår, med mange oppdateringer og utskiftninger gjennom årene. Det er blant annet nye sikringer i sikringsskap.

Generell kommentar: Anlegget bør ha en utvidet kontroll fra fagperson, samt at det er noe gjenstående el.arbeid på anlegget.

Kostnadsestimatet gjelder for en utvidet kontroll og ikke for evt. nødvendige tiltak. TG3 settes med bakgrunn i føringer fra NS 3600, undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht.

forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei De monterte røykvarslere er en del av alarmanlegg (Verisure). Dersom nye eiere ikke vil bruke alarmanlegget må det monteres vanlige røykvarslere.

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Slukkeapparatet har ikke datomerking og bør kontrolleres.

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

Nei.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer betong:

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som

skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

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.

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.

Energi

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe i stuen. Ellers vanlig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 490 000

Kommunale avgifter
Kr 14 536

Kommunale avgifter år
2024

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 925 732

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 3 517 780

Formuesverdi sekundær år
2022

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 525 i Sandnes kommune. Gårdsnummer 109, bruksnummer 338 i Sandnes kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på bygget, datert 23.08.1972 og ferdigattest på tilbygg bod, datert 18.10.22.

Det gjøres oppmerksom på at tilbygg er innredet og isolert som er hobbyrom, men er søkt og godkjent som en bod. Det foreligger ikke godkjenning for at dette rommet kan brukes som et rom for varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
23.08.1972.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger 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.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
87 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 490
000,00))

106 390,- (Omkostninger totalt)

3 596 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 106 390

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 deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i
kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt
et tillegg på kr 1 000 ved salg av
Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende
1,35% 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 Jæren AS avdeling Sandnes
, Rådhusgata 3
4306 Sandnes
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato
02.09.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1405240153	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Roger Løyning	Monica Madland
Gateadresse	
Lifjellveien 25A	
Poststed	Postnr
HOMMERSÅK	4310
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Roger Løyning- Monica Madland.	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: RL, MM

1

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja
Beskrivelse: Gjestetoalett: Var lekkasje fra vask på gjeste toalett. Gulvet ble skadet og skal byttes. Ikke lenger noe fukt i gulvet på gjeste toalett. Bad: Vann under fliser på bad. Dette skyldtes sprekker i fugene i gulvet. Feil ble utbedret i 2020. Flisene på gulv ble fjernet, nytt fall laget og lagt nye fliser. Samtidig ble det også satt inn toalett på badet.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Badet ble pusset opp i 2014. På grunn av feil fall som førte til vann under flisene ble det lagt nytt fall, nye gulvfliser og satt inn toalett på badet i 2020.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse: Ved oppussing av bad i 2014.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Flytting av hovedkran ute. Utført av rørlegger i 2018.
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse: Problemer med drens. Det ble drenert rundt boligen i 2017. Ny drens ble lagt, samt grunnmurspapp og grus/ pukk. Fra grunnmuren helt frem til parkeringsplass.
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse: Liten vannlekkasje på loft høsten 2022. Dette skyldtes takstein som lå skjevt. Rettet. Ikke flere lekkasjer etterpå.
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Liten lekkasje langs pipe. Ny takhatt ble montert ca 2019. Og en oppgradert i 2020.
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Skjeve gulv i stue da vi kjøpte boligen. Dette ble utbedret da kjøkken og stue ble pusset opp i 2015.
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 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: ledningsnett, samt sikringer er byttet ut/oppgradert.
Arbeid utført av: Sinus elektro
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja

Initialer selger: RL, MM

2

Document reference: 1405240153

Document reference: 1405240153

- 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
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse
- 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
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
 Ar
 Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1405240153

Document reference: 1405240153

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roger Løyning	587319d7ca58c243b9c4f66 7a63e52bc1ade79cc	15.08.2024 09:47:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Madland	fb7700097f489d85dc14a2 74fdc5b98840865af	15.08.2024 09:52:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405240153

- 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>



Tilstandsrapport

📍 Lifjellveien 25 A, 4310 HOMMERSÅK
 🏠 SANDNES kommune
 # gnr. 109, bnr. 525

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 13.08.2024 Rapportdato: 19.08.2024 Oppdragsnr.: 20694-1015 Referansenummer: PU1779
 Autorisert foretak: Steinar Haugum Svennevik Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

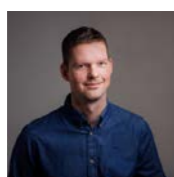
Svennevik as

Taksering- og rådgivningsfirma innen eiendom, lokalisert på Bryne, med Nord-jæren som hovedområde.

Firmaet leverer tilstandsrapporter, verditakster, taksering ved skader og konsulenttjenester innen bygnings- fysikk og teknikk.

Firmaet drives av Takstingeniør Steinar H. Svennevik som har lang yrkeserfaring fra bransjen siden starten i 2003. En mangfoldig utdanning og jevnlig oppdateringer på tekniske fagfelt gir han bred og god kompetanse på boligbygninger.

Med å velge Svennevik as kan du føle deg trygg på at du og dine interesser blir godt ivaretatt.



Rapportansvarlig

Steinar Svennevik

Steinar Haugum Svennevik

steinar@bmsvennevik.no

404 07 844



Lifjellveien 25 A, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 525
1108 SANDNES

Steinar Haugum Svennevik
Poppelvegen 10
4345 BRYNE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20694-1015

Befaringsdato: 13.08.2024

Side: 3 av 30

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig fra 1972, som har gjennomgått mange oppgraderinger og moderniseringer.

Den har fått ny kledning og vinduer i 2018, og de fleste overflater og innredninger innvendig er av nyere dato.

Boligen er i generelt god stand, men har enkelte elementer som på grunn av alder etterhvert bør skiftes ut, blant annet taktekkning og vannrør.

Utvendig hobbyrom/bod ble bygget i 2022.

Tomannsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hovedtaket er tekket med betongstein, undertaket er tekket med shingel. Takrenner og nedløp av metall, byttet i 2018. Pipebeslag over tak ble montert i 2022. Det er ikke montert snøfangere på hovedtaket. Kaldt loft med takstoler av tre, undertak av trebord. Sperrekonstruksjon i tilbygg som er lukket på undersiden med mdf-panel.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning. Kledning er byttet i 2018 av eier. PVC vinduer og balkongdør med 2-lags glass byttet av eier i 2018. Malt hovedytterdør med glass.

Treterrasse på terrenget utenfor stue. Betongtrapper mellom parkeringsplass og ned til inngang. Tretrapp mellom terrasse og balkongdør.

Grunnmur av betong, stedvis utvendig pusset og malt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser og laminat.

Vegger med malte plater, trepanel og tapetserte flater.

Himling med malte himlingsplater (malt mdf-panel i gang)

Overflatene er byttet ut og/eller behandlet ved varierende tidspunkt, og fremstår i generelt god stand.

Trebjelkelag mellom etasjene.

Betonggulv fra byggeår, oppbygging og om gulvet er isolert er ukjent.

Radonnivået i inneluften ble målt i 2016 og var da under grenseverdier.

Det er uvisst om det finnes fysisk radonsperre under gulv på grunnen.

Elementpipe fra byggeår.

Vedovn i stue fra 2023.

Malt tretrapp fra byggeåret, det er lagt laminat og metallister i trinn i senere tid.

Malte fyllingsdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Badet har fliser på gulv og vegger, og malte himlingsplater.

Vegghengt toalett, dobbel vask og dusj.

Badet ble pusset opp og delvis renoveret i 2015 ved egeninnsats.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Innredning fra 2016 med profilerte malte fronter og laminat benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kjøleskap, micro, stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom med vegghengt toalett og servant med skap.

Vegger er kledd med baderomspanel, gulv med laminatgulv og himling har malte himlingsplater.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Kobberrør fra byggeår.

Naturlig ventilasjon med åpne/lukkevinduer og enkelte veggventiler, som tilfredsstiller kravet ved byggeår.

Løsningen betinger at man aktivt lufter med vinduer og følger med på behovet, det gjelder spesielt lufting av soverom på vinterstid for å unngå kondensering på vinduer og kaldere flater.

Luft til luft varmepumpe med innedel i stue/kjøkken.

Varmtvannstank er plassert i underetasje under trappen.

Elektrisk anlegg fra byggeår, med mange oppdateringer og utskiftninger gjennom årene, det er blant annet nye sikringer i sikringskap.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ukjent, ifølge eier var det mye leirholdig masse inntil boligen ved skifting av drenering i 2017.

Det antas at den er stabil begrunnet med at det ikke er registrert symptomer på setninger.

Drenering og inntilfylte masser er byttet på oversiden av huset under treterrassen, i 2017.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

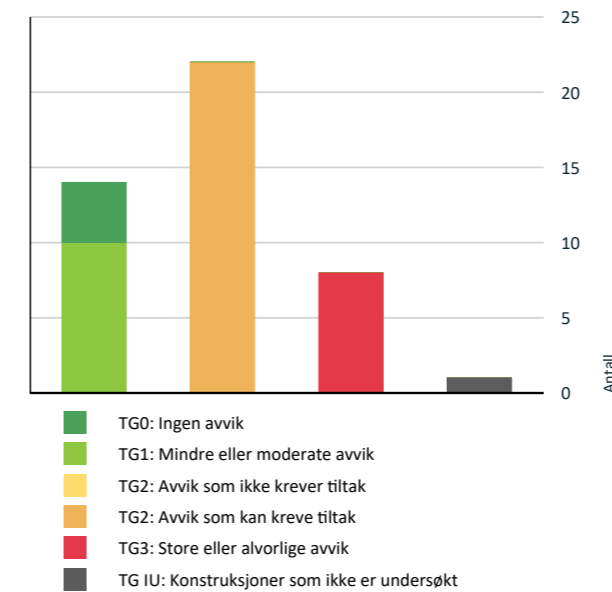
Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utvendig bod/hobbyrom er byggesøkt og godkjent som bod og kan ikke benyttes som varig oppholdsrom. Dersom det skal søkes om bruksendring fra bod til oppholdsrom må det monteres større vinduer for å innfri forskriftskravene til dagslys.

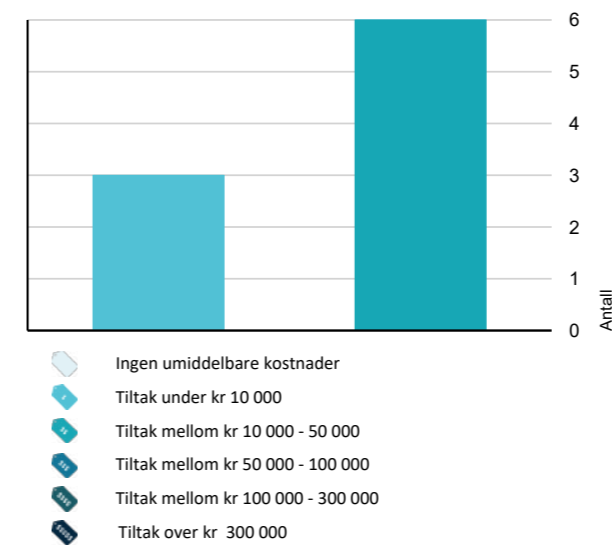
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Snøfangere [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer betong [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon tilbygg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon Tilbygg [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører tilbygg [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper i tre [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Gulv mot grunnen, underetasje	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Bod 2	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1972

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Byttet kjøkkeninnredning
2015	Modernisering	Overflater innvendig modernisert /oppusset mellom 2014 og 2018
2018	Modernisering	Byttet kledning og vinduer
2022	Tilbygg	Bygget tilbygg med hobbyrom/bod

UTVENDIG

! TG 1 Takteking tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med stålplater av typen "Decra"

Årstall: 2022

Kilde: Eier

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hovedtaket er tekket med betongstein, undertaket er tekket med shingel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Shingelteking er sannsynligvis fra byggeår, betongstein har uviss alder men typen ble ofte brukt på 80- og 90 tallet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Knekte takstein må skiftes.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Konsekvens ved svikt i tekkematerialer er fare for lekkasjer.

! TG 3 Snøfangere

Det er ikke montert snøfangere på hovedtaket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Kravet gjelder for hovedtak, ikke for tilbygget pga lavere takvinkel og ru takmateriale.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snø og is kan falle ned og gjøre skade på personer eller dyr

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall, byttet i 2018.
Pipebeslag over tak ble montert i 2022

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.
Kledning er byttet i 2018 av eier.

Vurdering av avvik:

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

Luftespalte bak kledning er sperret i nedre kant på veggen mot plen/hage og over tilbygg.
Det er registrert noen kledningsbord med tørkesprekker i endene, og noen av spikrene er spikret for dypt inn i kledningsbordet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Luftsirkulasjon bak kledning er nødvendig for at fuktighet skal få tørke ut, mangel på dette kan føre til kortere levetid for kledning.
Kledningen bør jevnlig behandles for å unngå vannansamling i spikerhull.



TG 2 Veggkonstruksjon Tilbygg

Bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Kledning mot hage/plen går helt ned til terreng og har liten åpning for luftespalte.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Luftsirkulasjon bak kledning er nødvendig for at fuktighet skal få tørke ut, mangel på dette kan føre til kortere levetid for kledningen.



TG IU Takkonstruksjon tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon som er lukket på undersiden, himlingen er kledt med mdf-panel.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldt loft med takstoler av tre, undertak av trebord.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktmerker i undertak som følge av tidligere lekkasjer og/eller kondens. Det er i hovedsak observert på takflate som vender mot nord/nordøst. Det ble ikke funnet fuktighet på befaringen. Det er sannsynlig at fuktmerkene stammer fra da taktekkingen besto av shingel, før tekking med betongstein, samt fra lekkasjer rundt pipen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Luftespalte ved takfot/raft bør åpnes mer, det bør monteres ventil i gavlvegg for å bedre lufting på loftet.
Luftsirkulasjon er nødvendig for å tørke ut blant annet fukt fra inneluften.

TG 2 Vinduer

PVC vinduer og balkongdør med 2-lags glass.
Eier byttet vinduer og balkongdør i boligen i 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Lukkevindu i stue har ikke fungerende vrider, lar seg ikke åpne.
Under vinduer som vender mot terrasse er det registrert gliper/åpninger mellom karm og teip.
Vindusåpninger for vinduer i grunnmur mangler dryppkant oppe for bortledning av vann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vrider må repareres, vinduet i stuen kan ikke åpnes.

Tetting rundt vinduskarmer bør undersøkes, lekkasjer kan potensielt føre til fukt i konstruksjonen.

TG 2 Dører tilbygg

Malt ytterdør med glass

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler utvendig tetting under dørterskel.
Det er registrert noen sprekker i malt overflate ved glasset.

Det må tettes under dørterskelen for å unngå inndriv av fuktighet.
Malt overflate utvendig bør kontrolleres og evt. males for å unngå fuktskader i materialet.

TG 2 Dører

Malt hovedytterdør med glass

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Nedre hjørne på lukkesiden har en liten glipe i pakningen.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kald trekk kan oppstå.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse på terrenget utenfor stue

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 2 Utvendige trapper i tre

Tretrapp mellom terrasse og balkongdør.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyden er ca 80 cm i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Det må heves til 90 cm for å tilfredsstille forskriftskrav og personsikkerhet.
Det er en mulighet for fallskader ved for lavt rekkverk.

TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapper mellom parkeringsplass og ned til inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk og håndlist langs trappene.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk er nødvendig for å unngå fallskader, og er et krav i byggeteknisk forskrift.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med fliser og laminat.
Vegger med malte plater, trepanel og tapetserte flater.
Himling med malte himlingsplater og malt mdf-panel (i gang)

Overflatene er byttet ut og/eller behandlet ved varierende tidspunkt, og fremstår i generelt god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en sprekke i veggpanel ved vindu på soverom i underetasje.
Overflater på gulv, vegg og himling er ikke ferdigstilt i bod 2.
Det er enkelte steder i boligen manglende listverk: rundt loftsluke, gulvlist soverom 1. etg., ved gulv/terskel til soverom i u-etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sprekk i panelbord har kun kosmetisk betydning, men kan vurderes byttet.
Overflater i bod 2 trenger tiltak for ferdigstilles.
Listverk trenger tiltak for å ferdigstilles.

TG 2 Gulv mot grunnen, underetasje

Betonggulv fra byggeår.
Oppbygging og om gulvet er isolert er ukjent.

Det er målt høydeforskjeller på gulvet på 12 mm totalt i rommet (gang)

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er nivåforskjeller mellom rom, som etter NS 3600 tilsier TG2.

Det er registrert noe knirk i laminatgulv i bod 1.

Dør til soverom har laget skrapemerker i gulvoverflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsak til knirk bør undersøkes og utbedres.

Dør til soverom behøver tiltak for å unngå skraping i gulvet, eksempelvis demontering og remontering høyere opp fra gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene.

Tilstandsgrad er satt ut fra at det ikke er registrert synlige avvik på overflater.

Det er målt høydeforskjeller på gulvet på totalt 8 mm i rommet (stue/kjøkken)

TG 0 Radon

Radonnivået i inneluften ble målt i 2016 og var da under grenseverdier, rapport er gjennomgått og tilstandsgrad er satt ut fra det.

Det er uvisst om det finnes fysisk radonsperre under gulv på grunnen.

Målingen er 8 år gammel og det bør vurderes en ny måling for å være sikker på tilstanden.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår.

Vedovn i stue fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Brannfare ved feiling, det kan komme glør ut sammen med asken.

TG 2 Bod 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bod i underetasje ved siden av toalettrom.

Rommet har påbegynt renovering med ubehandlede gipsplater på vegger og himling, betonggulv og synlig grunnmur (betong).

Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og rommet brukes til klesvask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke sluk og vanntett gulv i rommet

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Gulvet bør utføres vanntett med f.eks. belegg og oppbrett mot vegger, sammen med "vannstopper" med sensor under vaskemaskin, er det en tilfredsstillende løsning.

Dersom det ikke utføres tiltak her, kan potensiell lekkasje eller annet vannsøl fra vaskemaskin spre seg til omkringliggende konstruksjoner og gi skade i trevegger og gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bod 1, bod 2, toalettrom og bad er plassert mot grunnmur med inntilfylte masser utvendig.

Det er foretatt hulltaking for sjekk av vegg i bod 1, uten å finne unormale forhold.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra byggeåret.

Det er lagt laminat og metallister i trinn i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

Åpninger i rekkverk er større enn 100 mm mellom spiler.

Det er mindre enn 80 cm bredde i trappeløpet på repotet, mellom rekkverk og vegg.

Det er noe knirk i de øverste trinnene.

Konsekvens/tiltak

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

Bredde på trappeløpet tilfredsstillende ikke dagens krav, men fungerer med dette avviket.

TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til soverom i hovedetsje tar i terskelen og trenger justering.

Dør til soverom i underetasje skraper mot gulv.

Kottdører under trapp er ikke festet/hengslet.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

Det er skrapemerker på terskel og gulv som følge av at dørblad tar i.
De 2 dørene bør justeres, evt. demonteres og monteres på nytt.

Kottdørene i underetasje trenger tiltak for å fungere som tiltenkt.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet har fliser på gulv og vegger, og malte himlingsplater.
Vegghengt toalett, dobbel vask og dusj.
Badet ble pusset opp og delvis renoveret i 2015 ved egeninnsats, gjeldende teknisk forskrift var "TEK10".

Årstall: 2015 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte himlingsplater i tak

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Enkelte hulrom under fliser på murvegg mot nabo, ca 10 plasser/fliser
Det er registrert svertesopp i silikonfuger i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Konsekvens av hulrom under fliser er at de tåler mindre og kan knekke ved en evt. belastning.
Konsekvens av svertesopp i fuger er at det er skjemmende kosmetisk.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv med nedsenket dusjsone.
Varmekabler (ikke testet)

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Dusjsone har fall mot sluk, men det er mindre enn forskriftskrav (TEK10) som sier 1:50.
Gulvet utenfor dusjsone er tilnærmet flatt og har motfall fra hjørnet ved wc og mot dusjsonen, NS 3600 gir TG3 ved fravær av fall. Gulvet ved wc er 4 mm lavere enn gulvet der dusjsonen starter.
Fugene mellom gulvfliser har ved wc små riss og noe saltutslag som tyder på fuktvandring under flisene fra dusjsone og mot wc.
Det er noe ujevn overflate/utførelse på mosaikkflisene i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Fall på gulvet tilfredsstillende ikke krav i forskrift, men for bruksvann (dusjen) så fungerer gulvet med dette avviket.

Fall på gulvet utenfor dusjsonen er nødvendig for at lekkasjevann fra installasjoner på badet skal føres til sluk, ved lekkasje fra wc vil dette vannet samle seg på gulvet men det utgjør ikke fare for skade på konstruksjonene rundt badet, umiddelbare tiltak er ikke nødvendig.
Ved neste renovering av badet må det påses at det blir tilstrekkelig fall på gulvet iht forskrifter, kostnadsoverslag er satt for å dekke evt. grundigere undersøkelser og ikke tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår.
Smøremembran under/bak fliser fra 2015.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Plastsluk fra byggeåret.
Informasjon om smøremembran er gitt av eier, det finnes ikke dokumentasjon på membranutførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Konsekvens kan være sammenbrudd av plastsluk uten forvarsel pga alder, men ved lekkasje fra sluk vil vannet sannsynligvis trekke ned i grunnen uten å skade konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Servantskap har en brist i materialet/skapskrog under vasken.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør monteres dreneringshull ved gulv i kasse for innebygget wc-sistene,
Ved en eventuell lekkasje fra sistene vil ikke det være synlig før det har oppstått skader.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med elektrisk vifte i himling.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i baderomsvegg mot dobbel servant, ingen avvik ble funnet.

Det er ikke mulig å sjekke vegg bak dusjone fordi denne ligger mot yttervegg og mot skillevegg mot nabo.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra 2016 med profilerte malte fronter og laminat benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kjøleskap, micro, stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut, rør opp gjennom taket.

Kapasitet er ikke vurdert. For å få tilluft til avtrekksviften må vinduet åpnes ved bruk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Eier

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghegt toalett og servant med skap.

Vegger er kledd med baderomspanel, gulv med laminatgulv og himling har malte himlingsplater.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er fuktskader på servantskap og laminatgulv som følge av vannsøl fra vasken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Innebygget wc-sisterner skal ha lekkasjevarsling i form av f. eks. "vannstopper" med sensor, når den er plassert i rom uten sluk. Konsekvens ved lekkasje er fare for skader i konstruksjoner før lekkasjen oppdages.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobberrør fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Rør for lufting av avløpsrør mangler isolering på kaldt loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Rør for lufting bør isoleres gjennom kaldt loft for å unngå fare for kondensering og medfølgende fukt til konstruksjonen.

1 TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med åpne/lukkevinduer og enkelte veggventiler, som tilfredsstiller kravet ved byggeår. Løsningen betinger at man aktivt lufter med vinduer og følger med på behovet, det gjelder spesielt lufting av soverom på vinterstid for å unngå kondensering på vinduer og kaldere flater.

1 TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe med innedel i stue/kjøkken.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Korrosjon/rust på utedel

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden, det bør vurderes tiltak for å forlenge levetid på utedelen.
- Rust kan føre til sammenbrudd/defekter i ytre skall/deler av utedelen.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank er plassert i underetasje under trappen

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1 TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår, med mange oppdateringer og utskiftninger gjennom årene. Det er blant annet nye sikringer i sikringsskap.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1972

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

Ja Sinus elektro as.

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

Ja Jeg har lest gjennom samsvarerklæring for el.arbeid ved bytte av kjøkkeninnredning i 2016, samt erklæring som gjelder for el.installasjon i tilbygg i 2022.

Det er imidlertid ikke tilgjengelige samsvarerklæringer for alt el.arbeid som er gjort.

Eksisterer det samsvarerklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Ja Utestikkontakt var overbelastet som følge av lading av elbil, dette er ifølge eier utbedret av elektriker.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ja

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

Ja Det er observert noen løse kabler og trekkerør, samt at det gjenstår el.arbeid i bod 2 som har påbegynt renovering.

Generell kommentar

Anlegget bør ha en utvidet kontroll fra fagperson, samt at det er noe gjenstående el.arbeid på anlegget. Kostnadsestimatet gjelder for en utvidet kontroll og ikke for evt. nødvendige tiltak.

TG3 settes med bakgrunn i føringer fra NS 3600, undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sikringskap



Bod 2 i underetasje



Stikkontakt for platetopp



Soverom i hovedetasje

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei De monterte røykvarslere er en del av alarmanlegg (Verisure). Dersom nye eiere ikke vil bruke alarmanlegget må det monteres vanlige røykvarslere.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Slukkeapparatet har ikke datomerking og bør kontrolleres.
- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent, ifølge eier var det mye leirholdig masse inntil boligen ved skifting av drenering i 2017. Det antas at den er stabil begrunnet med at det ikke er registrert symptomer på setninger.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og inntilfylte masser er byttet på oversiden av huset under treterrassen, i 2017. Det er registrert utvendig fuksikring på grunnmur mot hagen, mot terrasse på oversiden er det ikke mulig å inspisere på grunn av at treterrassen ligger inntil grunnmuren.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong, stedvis utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er registrert noen mindre riss i grunnmur mot hagen/nordøst. Det er uvisst hva dette skyldes, hvor dypt de går og tidspunkt for når sprekken har oppstått.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Overvåk tilstanden.

Grunnmuren fungerer med disse mindre rissene/sprekken, men det bør vurderes lokal reparasjon av overflate for å unngå inndriv av fuktighet.



Tilstandsrapport

TG 3 Forstøtningsmurer

Natursteinsmur ved betongtrapp

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverk er nødvendig for å unngå fallskader, og er et krav i byggt teknisk forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Forstøtningsmurer betong

Mur på bakkeplan ved hovedinngang

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverk er nødvendig for å unngå fallskader, og er et krav i byggt teknisk forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Terrengforhold

Terrengt rundt boligen er vurdert for evt. fall mot bolig og bortledning av vann.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

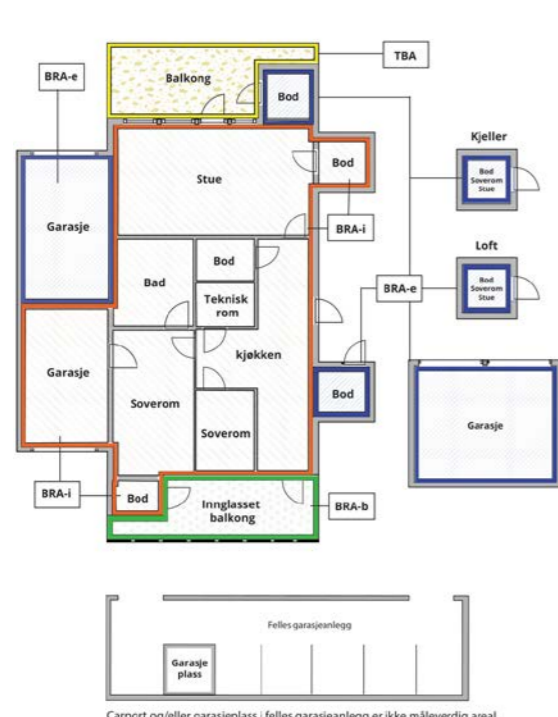
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	61	11		72	
Etasje	68			68	
SUM	129	11			
SUM BRA	140				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bod , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Toalettrom , Bod 2	Hobbyrom/bod	
Etasje	Soverom , Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Utvendig bod/hobbyrom er byggesøkt og godkjent som bod og kan ikke benyttes som varig oppholdsrom. Dersom det skal søkes om bruksendring fra bod til oppholdsrom må det monteres større vinduer for å innfri forskriftskravene til dagslys.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæring fra eier

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	119	10

Kommentar

Tomannsbolig

Utvendig bod på 11 kvm kommer i tillegg til p-rom/s-rom oppsett.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2024	Steinar Haugum Svennevik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	109	525		0	405.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lifjellveien 25 A

Hjemmelshaver

Madland Monica, Løyning Roger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Originaltegninger 1.03.1971. Tilbygg bod 20.09.2021	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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 Matr. nr. 6, 7, 8, 9, 10,
Konstruksjon: Tre 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
U gale for - pale for

Følgende arbeider gjenstår:

1. Utvendig: 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 igjennurt 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
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 18.10.2022

Deres ref:
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 21/13570-6
Arkivkode: 109/525

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 109/525

Byggeadresse: Lifjellveien 25 A

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 111 Enebolig-25 Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m²
Tiltakshaver m/adr: Roger Løyning, Lifjellveien 25 A, 4310 HOMMERSÅK

Vedtak om ferdigattest

Vi gir ferdigattest for tilbygg til bolig med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 12.10.2022, hvor du bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 23.09.2021.

Dine rettigheter

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i dette dokumentet om «Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post: postmottak@sandnes.kommune.no.

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

John Kåre Gabrielsen
Fagleder tilsyn

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Postnummer
Kart, oppmåling og analyse		Postboks 583	4305
Roger Løyning		Lifjellveien 25 A	SANDNES 4310 HOMMERSÅK

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

Hvem kan du klage til?

Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per post til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes.

Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.

Rett til å kreve begrunnelse

Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen

Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Klagen må underskrives.

Du kan be om utsetting av vedtaket

Tiltakshaver kan på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan be om at arbeidene ikke påbegynnes før klagen er behandlet (utsatt iverksettingen av vedtaket). Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.

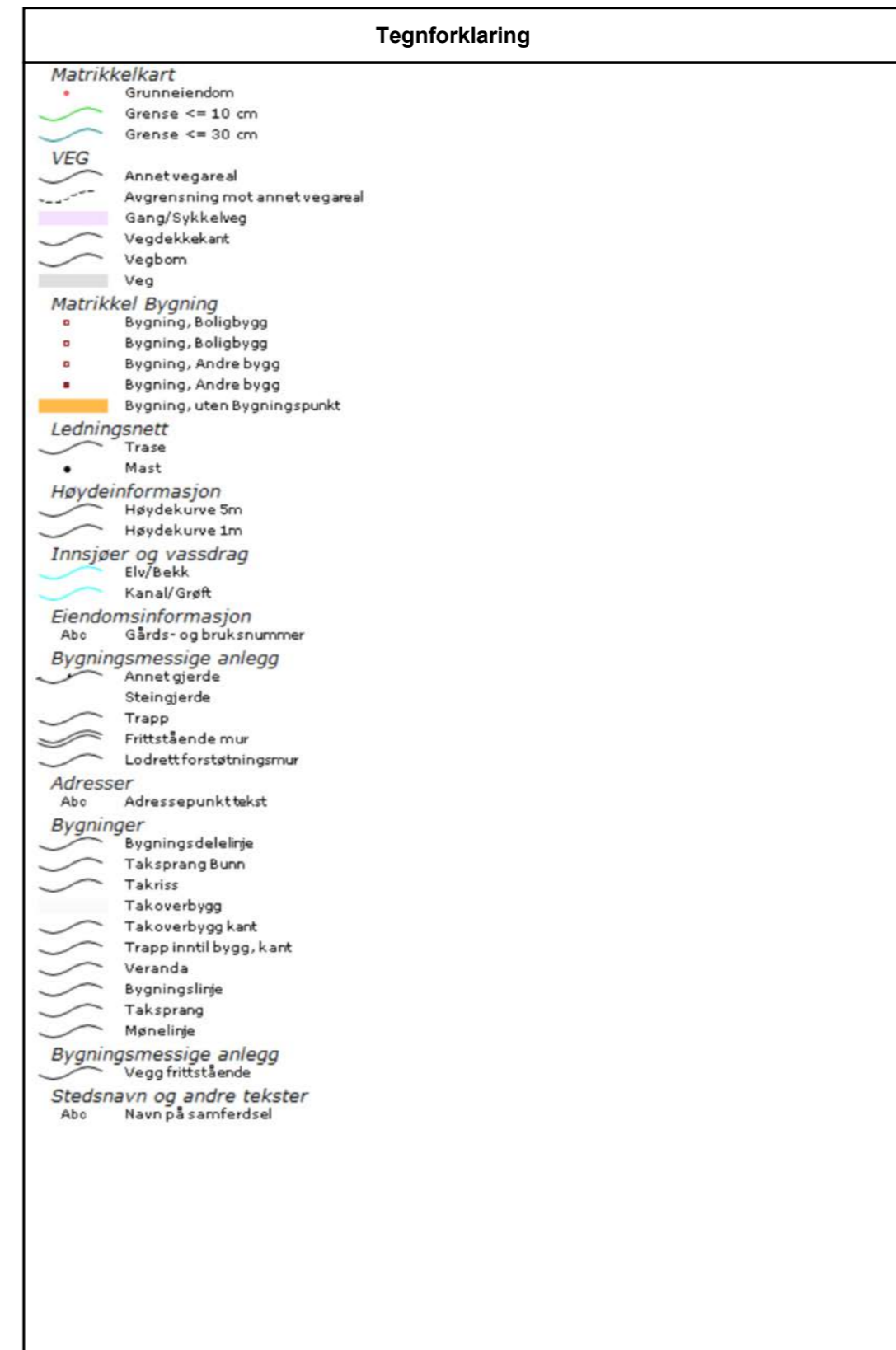
Rett til å se saksdokumentene og få veiledning

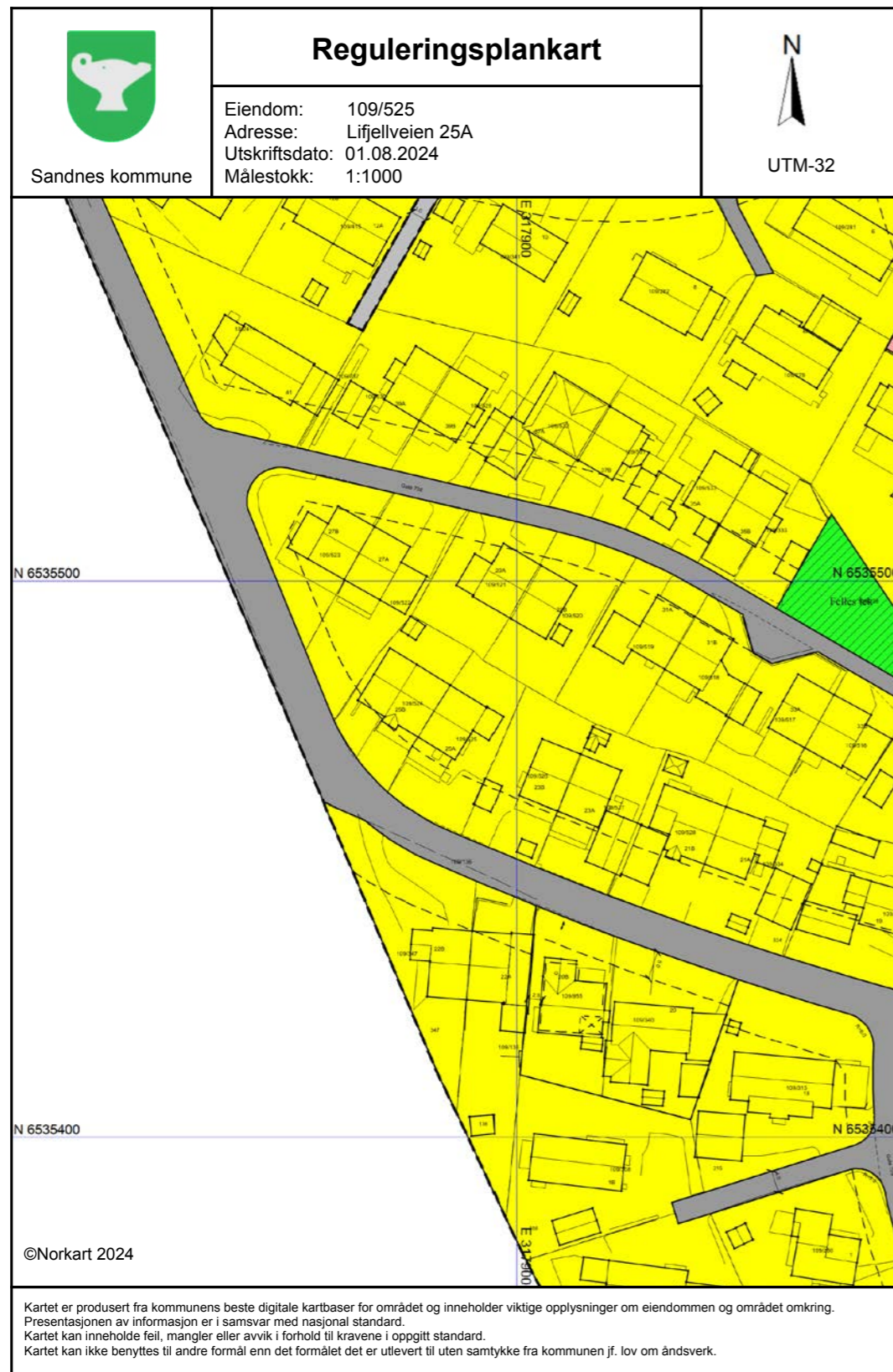
Det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.

Innsynsløsningen eByggWeb og OpenGov for byggesaker finner dere også på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

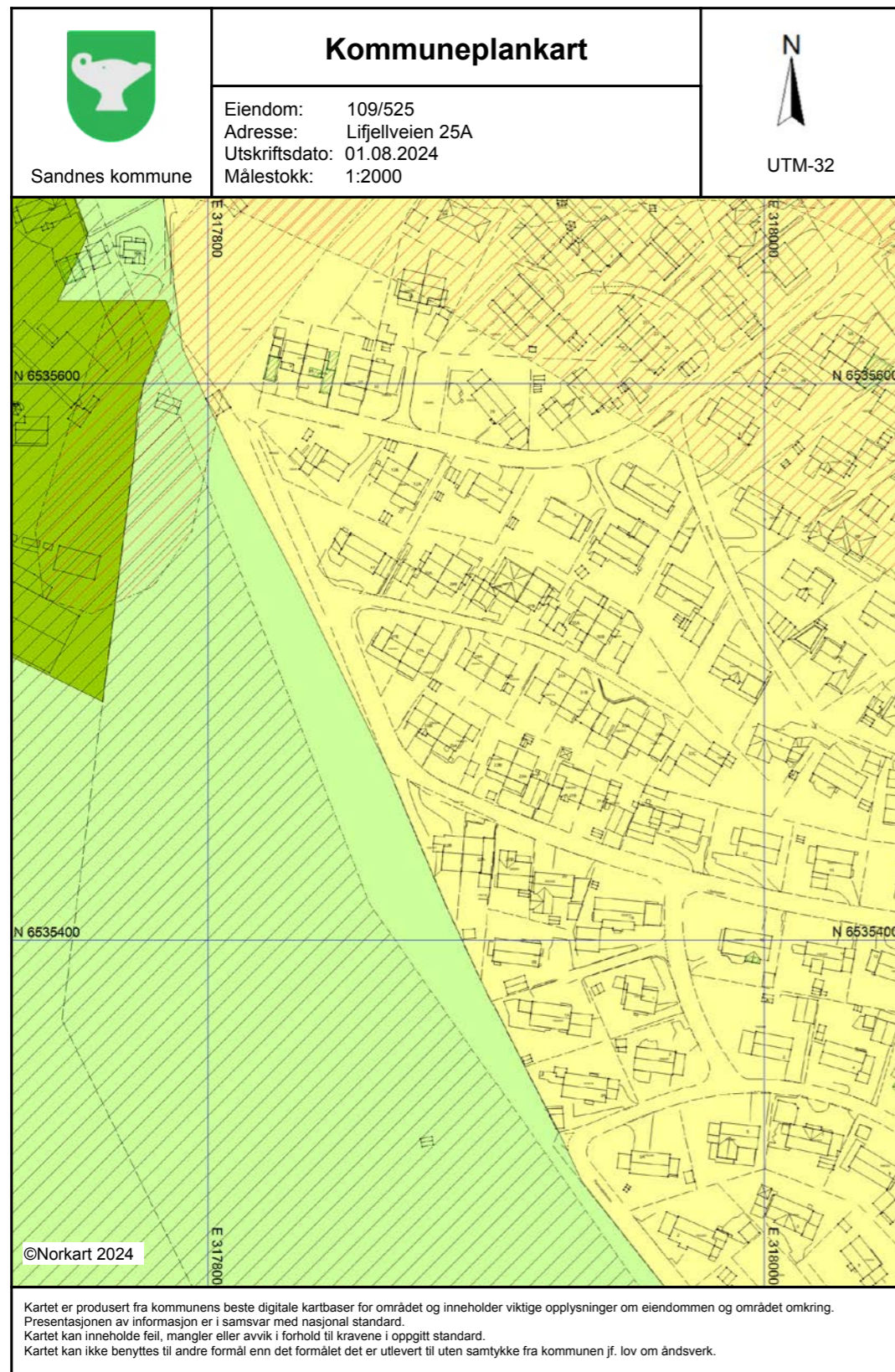
Kostnader ved klagesaken

Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.





Tegnforklaring	
VEG	Annet vegareal Avgrensning mot annet vegareal
Eiendomsinformasjon	Eiendomsgrense Eiendomsteig Abc Gårds- og bruksnummer
Bygninger	Bygningsdelelinje Taksprang Bunn Takriss Takoverbygg kant Trapp inntil bygg, kant Veranda Bygningslinje Taksprang Mønelinje Vegg frittstående
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 20)	Område for boliger med tilhørende anlegg
Adresser	Abc Adressepunkt tekst
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 21)	Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 22)	Kjøreveg Gate med fortau Annen veggrunn Gang-/sykkelveg Gangveg Parkeringsplass
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	Friområder
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 26)	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 27)	Felles lekeareal for barn
Stedsnavn og andre tekster	Abc Navn på samferdsel
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 28)	Boligbebyggelse Lekeplass
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 29)	Veg
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	Regulerthøyde
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning Formålsgrense Regulert tomtegrense Eiendomsgrense som skal oppheves Byggegrense Planlagt bebyggelse Bebyggelse som forutsettes fjernet Regulert senterlinje Regulert kantkjørebane Målelinje/Avstandslinje Avkjørsel Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål



Tegnforklaring	
Tiltak	BygningTiltak
VEG	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Vegbom
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
Eiendomsinformasjon	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Vegg frittstående
Kommuneplan-Landbruk-, natur- og fritidsf	
	LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-1)	
	Faresone grense
	Støysonegrense
	Angitthensyngrense
	Markagrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
Adresser	
Abc	Adressepunkttekst
Stedsnavn og andre tekster	
Abc	Navn på samferdsel

Nabolagsprofil

Lifjellveien 25A - Nabolaget Riska - vurdert av 138 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Flatabergveien Linje 21, N96	6 min	0.5 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	19 min	13.9 km
Stavanger Sola	30 min	

Skoler

Kyrkjevollen skole (1-7 kl.) 336 elever, 25 klasser	20 min	1.5 km
Hommersåk skole (1-7 kl.) 163 elever, 12 klasser	20 min	1.5 km
Maudland skole (1-7 kl.) 229 elever, 14 klasser	5 min	2.4 km
Riska ungdomsskole (8-10 kl.) 342 elever, 12 klasser	20 min	1.5 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	17 min	13.1 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	17 min	13.5 km

«Fredelig og rolig nabolag, med variert alder.»



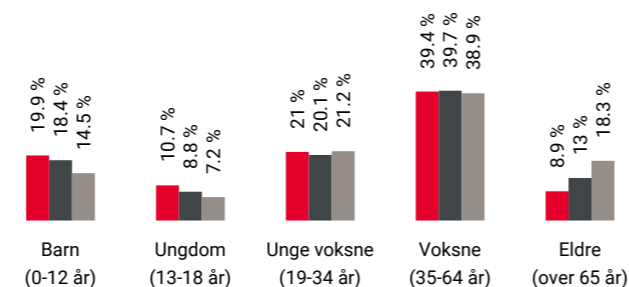
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Eikenøtta naturbarnehage (1-5 år) 59 barn	11 min	0.9 km
Lekeland barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min	1 km
Trollhaugen foreldrelagsbarnehage (1-5 ...) 59 barn	16 min	1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Riska PostNord	21 min	1.6 km
Kiwi Hommersåk	25 min	

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

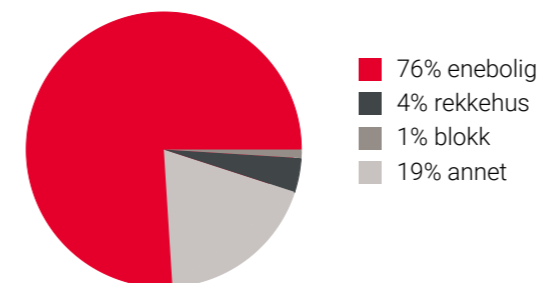
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100

Sport

Riska stadion Fotball	5 min	0.4 km
Kamskjellveien sandvolleyballbane Sandvolleyball	15 min	1.1 km
Sport 4 you	27 min	
SATS Hana	15 min	

Boligmasse



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

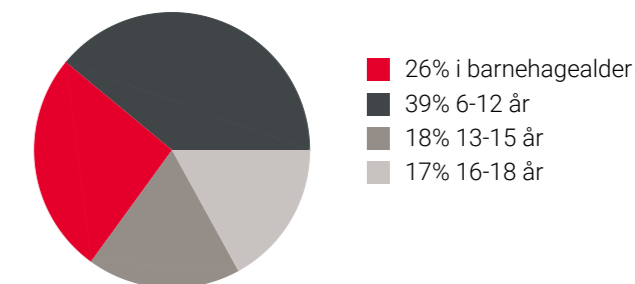


Sitat fra en lokalkjent

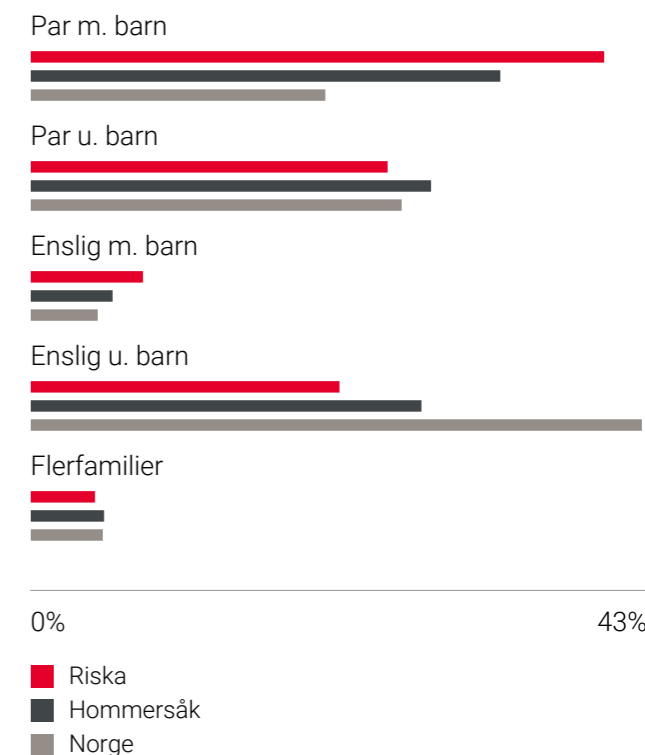
Varer/Tjenester

Bryggen Senter Hommersåk	25 min
Vitusapotek Hommersåk	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

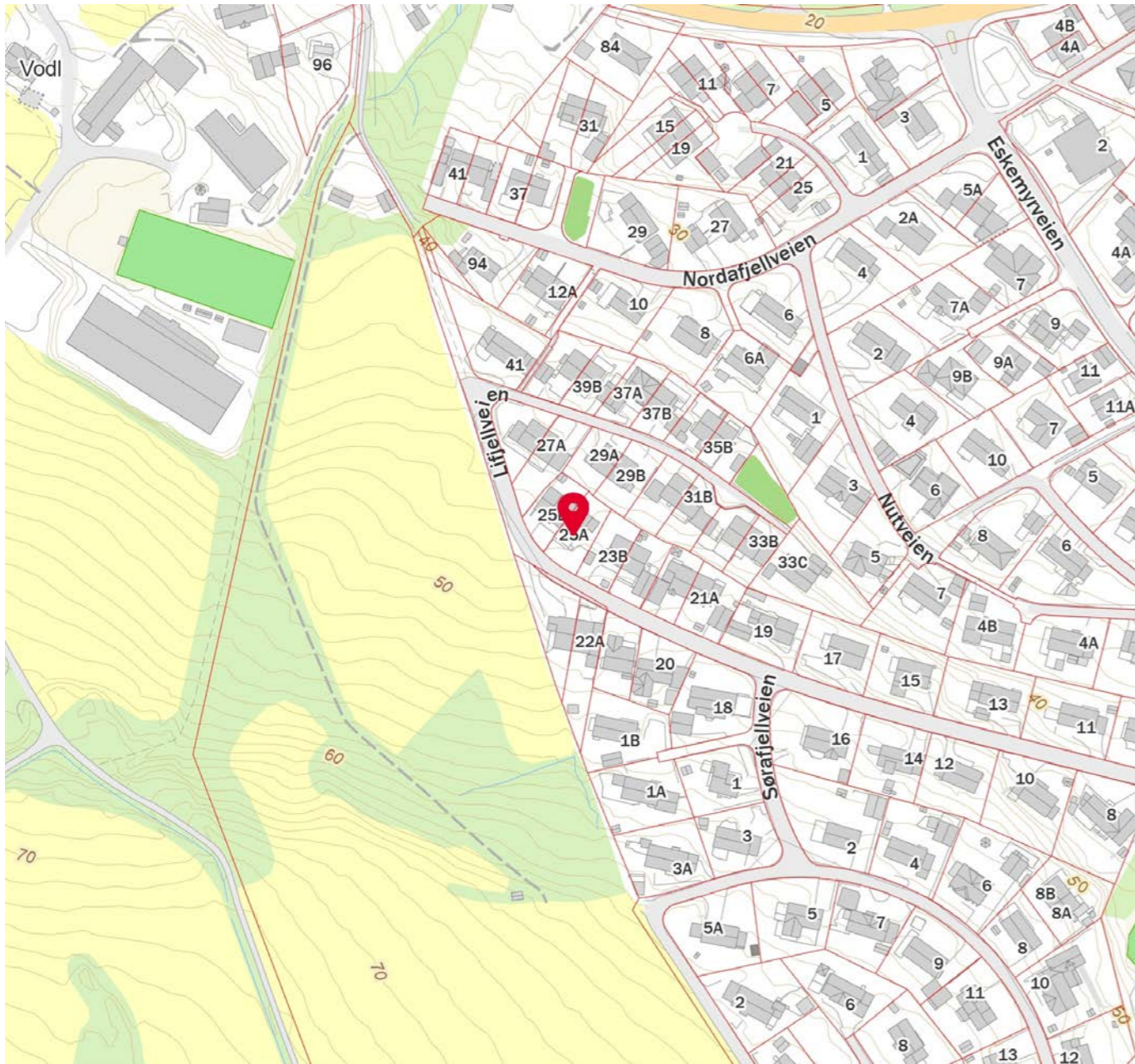
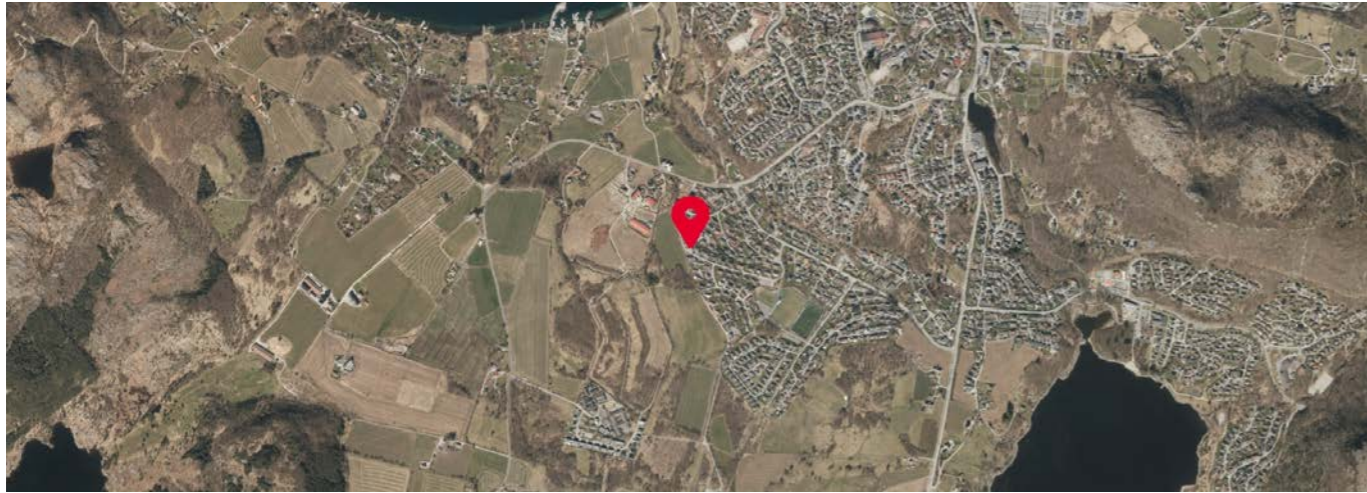


Familiesammensetning



Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismetlamper 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

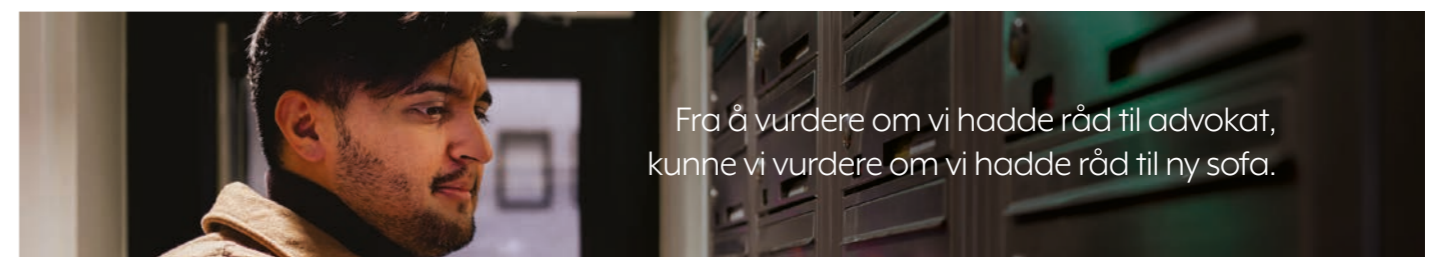
Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. 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, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere 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 forbehold. 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.

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

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

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

5. Husk at 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 eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Lifjellveien 25A
4310 HOMMERSÅK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnes
Saksbehandler: Trond Kristoffersen

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

Oppdragsnummer:

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