



aktiv.

Risdalveien 6, 4311 HOMMERSÅK

Innholdsrik enebolig med romslig og solrik tomt. 5 soverom | 2 stuer | 2 bad. (2 sov og kjellerstue er ikke byggemeldt).



Leder Sandnes og Sola / Eiendomsmegler MNEF

Svend Tjelta

Mobil 980 17 222
E-post svend.tjelta@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 090 000,-
Omkostn.: Kr 103 600,-
Total ink omk.: Kr 4 193 600,-
Selger: Mari Elvira Sand Fuglestad
Christer Nygård

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 168/168 kvm
Tomtstr.: 425.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 401
Oppdragsnr.: 1412250008

Innholdsrik enebolig med romslig og solrik tomt. 5 soverom | 2 stuer | 2 bad.

Innholdsrik og innbydende enebolig med barnevennlig beliggenhet i Maudlandslia.

Boligen ligger fint til i et etablert strøk med kort vei til barnehage, skole og turområder.

Kort vei til Hommersåk sentrum hvor man har Bryggen kjøpesenter, flere restauranter, apotek, legesenter m.m.
Gode bussforbindelser fra Hommersåkveien med jevnlig avganger inn mot Sandnes og Forus.

Kort oppsummert:

Totalt 5 soverom. (2 av soverommene er ikke byggemeldt).
2 stuer (Kjellerstue er ikke byggemeldt).
2 badrom som er flislagt med varme i gulv + gjestetoalett.
Vaskerom.
God parkering i gårdsrom samt i garasje i rekke.
Elbil-lader.
Stor, sørvendt terrasse og solrik hage.
Ny stålinnsats i pipe installert i 2019.
Ny peisovn installert i 2019.
Ny kjøkkeninnredning i 2022.
Ny ytterdør i 2023.
Boligen ble utvendig malt i 2024.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	88
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 168 m²

BRA totalt: 168 m²

TBA: 82 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 61 m² Biinngang/vaskerom, gang, 2 boder, bad, 2 soverom og kjellerstue.

1. etasje

BRA-i: 68 m² Entré, gang, gjestetoalett, kjøkken og stue med utgang til terrasse og hage.

2. etasje

BRA-i: 39 m² Gang, bad og 3 soverom. Utgang fra det ene soverommet til balkong.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

76 m²

2. etasje

6 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

425.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med et romslig gårdsrom belagt med singel, stor sørvendt terrasse, plen og bed.

Beliggenhet

Boligen ligger i et barnevennlig boligområde på Maudland/Hommersåk.

Et etablert boligfelt med kort vei til Hommersåk sentrum hvor man har Bryggen kjøpesenter, flere restauranter, apotek, legesenter m.m.

Maudland barnehage og Maudland skole ligger i gangavstand fra boligen. Nye Riska skole for alle barneskoleelever på Hommersåk er under planlegging.

Kort avstand til Frøylandsvannet med bade- og fiskemuligheter, samt flotte turområder i nærheten med blant annet Sjølvik, Hommersåkfjellet og Lifjell i tillegg til herlige badeplasser som Breivik og Riskastranden.

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

Adkomst

Se kartlenke på finn.no.

Bygningssakkyndig

Ruben Sørsdal

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

1. etasje: Entré, gang, gjestettoalett, kjøkken og stue med utgang til terrasse og hage.

2. etasje: Gang, bad og 3 soverom. Utgang fra det ene soverommet til balkong.

Underetasje: Biinngang/vaskerom, gang, 2 boder, bad, 2 soverom og kjellerstue.

Garasje i rekke.

Utvendig redskapsbod/sportsbod.

Deler av bad i 2. etasje samt begge soverom, kjellerstue og bad i underetasjen er bruksendret fra opprinnelig byggemelding uten at det er søkt godkjenning.

Redskapsbod i nordvest er ikke byggemeldt.

Standard

Velkommen til Risdalveien 6 og en innbydende enebolig med barnevennlig beliggenhet i Maudlandslia.

Boligen har en god planløsning og er meget innholdsrik med hele 5 soverom, 2 stuer

og 2 bad + gjestetoalett. (2 av soverommene og kjellerstuen er ikke byggemeldt).

Man kommer inn i en pen entré med laminat på gulv og romslig skyvedørgarderobe med speilfronter. Ny ytterdør installert i 2023.

Romslig gjestetoalett med adkomst fra gangen er innredet med wc og vask i seksjon. God plass til for eksempel et stellebord.

Kjøkken og stue i åpen løsning. Ny kjøkkeninnredning installert i 2022 med stekeovn, stekeovn/mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap som medfølger i handelen.

Lyst og luftig med store vindusflater og mye dagslys. Ny peisovn installert i 2019.

God plass til spisebord og sittegruppe samt at man har en flott peisovn som varmer godt på kalde dager. Utgang til en stor sørvendt terrasse og solrik hage

Opp i 2. etasje har man gang, 3 soverom og et romslig bad.

Badet er helfliset med varme i gulv og er innredet med wc, vask i seksjon, dusjnische og hjørnekar.

Alle 3 soverom er av god størrelse med god plass til både seng og garderobe. Utgang fra det ene soverommet til en sørvendt luftebalkong.

Ned i underetasjen har man en romslig etasje med 2 soverom, kjellerstue, 2 boder, bad og biingang/vaskerom som leder videre inn til gangen.

Kjelleren er lys og pen med én-stavs laminat på gulv i de fleste oppholdsrom samt mdf-plater og malt panel på vegg.

Soverommene og kjellerstuen er ikke bruksendret til rom for varig opphold.

Pent, flislagt baderom med varme i gulv. Innredet med vask i seksjon, wc og dusjkabinett.

Utvendig har man god parkering i gårdsrom samt i garasje i rekke. Installert elbil-lader på husvegg.

Boligen ble utvendig malt i 2024.

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:

Bygningsdeler med TG2:

Drenering - Oppsummering Det registreres stedvis ikke synlig bruk av grunnmursplast og manglende topplist / klemlist. Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.

Anbefalte tiltak Anbefaler å montere manglende topplist / klemlist, spyle gjennom drenering og holde kje ler under jevnlig oppsyn pga. alder på dreneringen / fuktsikring. Balkong, terrasse, platting - Oppsummering Port tar i terrassebord og det registreres stedvis grønske / slitasje i terrassebord og rekkverk.

Anbefalte tiltak Anbefaler å justere port, vaske / overflatebehandle terrassebord og rekkverk.

Vinduer og dører - Oppsummering Det registreres stedvis værslitte karmen, tegn etter innvendig kondens i karmen, Kjøkken vindu lot seg ikke åpne pga. lim effekt fra maling mellom karm og vindusramme. På bakgrunn av alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Anbefalte tiltak Anbefaler å overflatebehandle slitte karmen, åpne kjøkken vindu og jevnlig vurdere utskiftning av vinduer / dører pga. alder.

Yttervegger - Oppsummering TG-2 pga. alder på tre kledning.

Anbefalte tiltak Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Renner og nedløp - Oppsummering TG-2 pga. alder på takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Taktekking - Oppsummering Det registreres stedvis noe mose på taket, takstein med underlagspapp, lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Anbefalte tiltak Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.

Etasjeskille og gulv på grunn - Oppsummering Med bruk av nivåeringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra baderomsdør til soveromsdør mot Sørøst, 10 mm. avvik på soverom mot Sørvest målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord, i ti legg til lokale skjevheter og stedvis knirk i gulv.

Anbefalte tiltak Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som sti ler krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Toalettrom - Oppsummering Det renner vann jevnlig i toalett.

Anbefalte tiltak Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på toalettrom og utbedre renning i toalett.

Trapp - Oppsummering Det registreres manglende håndløper i deler av trappene, åpninger i rekkverket og me lom trinn over 10 cm.

Anbefalte tiltak Anbefaler å montere manglende håndløpere, minske åpninger i rekkverket og me lom trinn til max 10 cm.

Avløpsrør - Oppsummering Avløpsrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan

skader oppstå.

Vannledninger - Oppsummering Vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak Anbefaler å vurdere bytting av hoved stoppekran. Ellers ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Varmtvannsbereder - Oppsummering Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Anbefalte tiltak En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad 2 etg. - Oppsummering av overflater Det er ikke tilfredsstillende fa l til sluk, ujevnt fa l i dusjsone, svertesopp i fuger i dusjsonen, flis i dusj v/ sluk er skadet / sprukket, det registreres "bom" i gulvflis (manglende heft mot underlag) v/ dør, vindu er plassert i våtsone og karm list og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Anbefalte tiltak overflater Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering og fjerne svertesopp i dusjsonen.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Oppsummering av sanitærutstyr Det er registreres sprekk i deksel til badekar.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr Anbefaler å bytte sprukket deksel.

Oppsummering av ventilasjon Det registreres dårlig sug av avtrekksvifte på bad

Anbefalte tiltak ventilasjon Anbefaler rens / service av avtrekksvifte.

Våtrom: Bad kjeller - Oppsummering av overflater Det registreres skadet / sprukket sokkelflis under vask, fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga. manglende adkomst for måling. Anbefalte tiltak overflater Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsatt bruke dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsone og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Anbefaler å montere bunnlist / fuge under baderomsplater, ellers TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Forhold som har fått TG3:

Støttemur - Oppsummering Det registreres betydelige skjevheter med fare for sammenbrudd på flere av støttemurene. Under balkong mot Sør, mot nabo mot Øst, hagekant mot vei mot Nordvest og løse steiner og manglende rekkverk på natursteinmur v/ gårdsrom. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Anbefalte tiltak - Tiltak må utføres for å hindre sammenbrudd og rekkverk bør etableres. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

Vaskerom - Oppsummering Vaskerom etabler med varmtvannsbereder, hoved stoppekran, vask og opplegg til vaskemaskin. TG-3 pga. manglende tettesjikt i

våtsoner og manglende mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak - Anbefaler oppgradering av vaskerom med tettesjikt i våtsoner, ny slukløsning, tilfredsstillende fall til sluk og mekanisk avtrekk. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Lyse/Altibox.

Parkering

Parkering i garasje i rekke samt på egen grunn.

Garasjen står på kommunal grunn. I skjøtet er det spesifisert at boligen har rett til parkering/garasje på dette arealet og at arealet disponeres av velforeningen.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se <https://www.dsa.no>.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i gang og vedovn i stue. Varme i gulv på bad i 2. etasje og i underetasjen.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 090 000

Kommunale avgifter

Kr 18 128

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 916 459

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 482 542

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 1 000

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening. Velforeningskontigent har variert de siste årene, med et snitt på ca kr 1.000,- pr år.

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 102, bruksnummer 401 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/102/401:

23.12.1981 - Dokumentnr: 9778 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

23.12.1981 - Dokumentnr: 9778 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

21.05.1981 - Dokumentnr: 3768 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:102 Bnr:282

01.01.2020 - Dokumentnr: 1644349 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:102 Bnr:401

23.12.1981 - Dokumentnr: 9778 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:102 Bnr:282
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 23.02.1982
Det foreligger tillatelse til innsetting av karnappvindu datert 29.02.1988.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at redskapsbod mot nordvest ikke er byggemeldt, kott i 2. etasje er innlemmet i bad samt at det er innredet 2 soverom, bad og kjellerstue i underetasjen. Deler av badet i 2. etasje er angitt som kott, og soverommene, kjellerstue og bad i underetasjen er angitt som redskapsrom, hobbyrom, matbod og garderobe i byggemeldte tegninger. Bruksendringen er ikke byggesøkt og er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.02.1982.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Gjeldende planer:

PlanID 202005 - Kommuneplan Sandnes 2023 - 2038.

PlanID 79323-01 - Bebyggelsesplan for delfelt I, Maudlandslia.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

102 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

103 600 (Omkostninger totalt)

119 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 193 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 209 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 212 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 103 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport.

Egenerklæringsskjema.

Grunnkart.

Ledningskart.

Matrikelkart.

Reguleringskart m/ bestemmelser.

Kommuneplankart.

Planrapport.

Midlertidig brukstillatelse datert 23.02.1982.

Plan- og fasadetegninger datert 09.02.1988.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Svend Tjelta

Leder Sandnes og Sola / Eiendomsmegler MNEF

svend.tjelta@aktiv.no

Tlf: 980 17 222

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling Sandnes, Rådhusgata 3

4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

27.03.2025



Boligen ble utvendig malt i 2024.



Boligen ligger fint til i et etablert strøk med kort vei til barnehage, skole og turområder. Utvendig sportsbod/redskapsbod (ikke byggemeldt).



Romslig og solrik hage innrammet av gjerder og hekk.

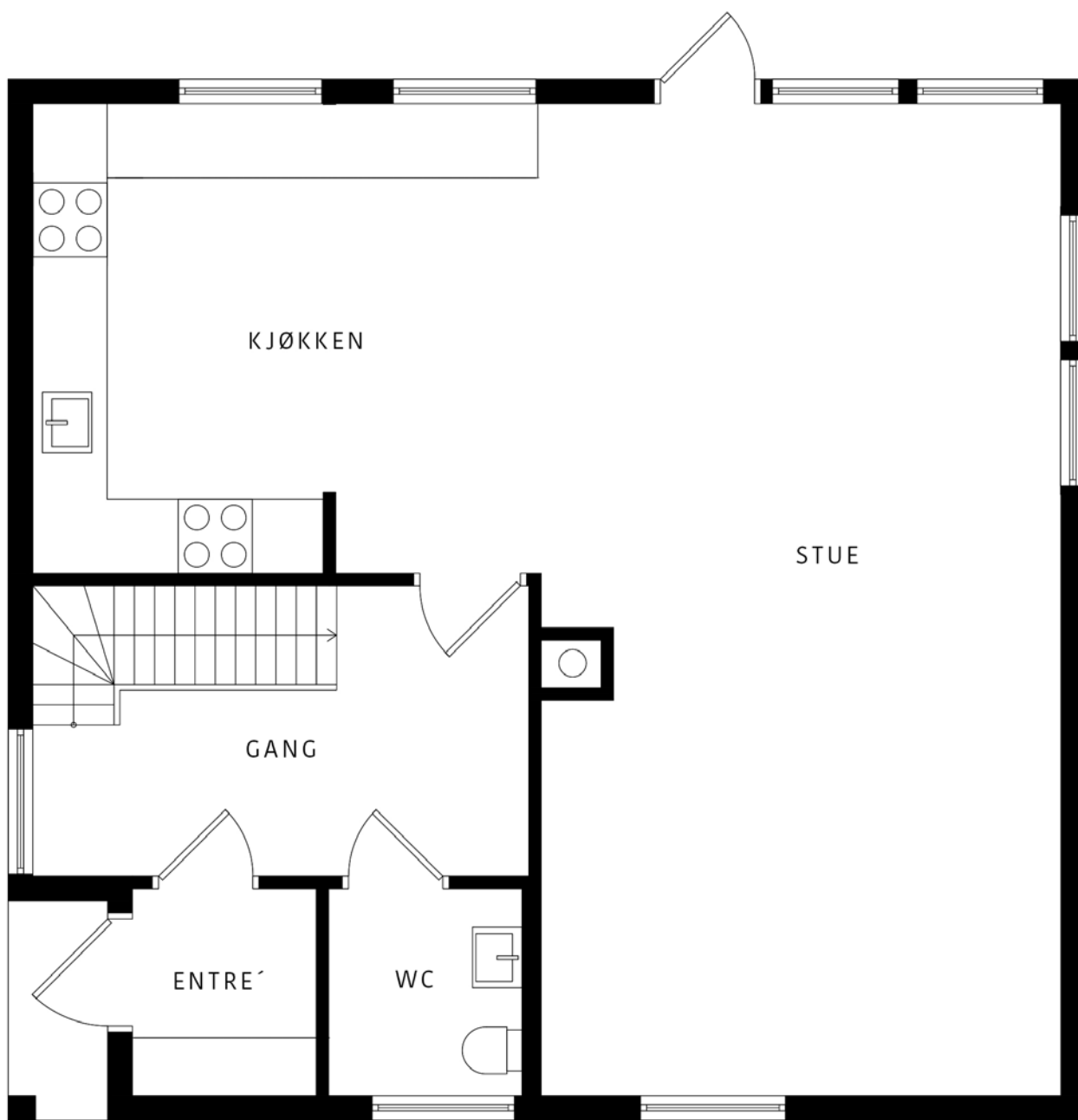




Parkering i gårdsom samt i garasje i rekke. Elbil-lader installert på husvegg.

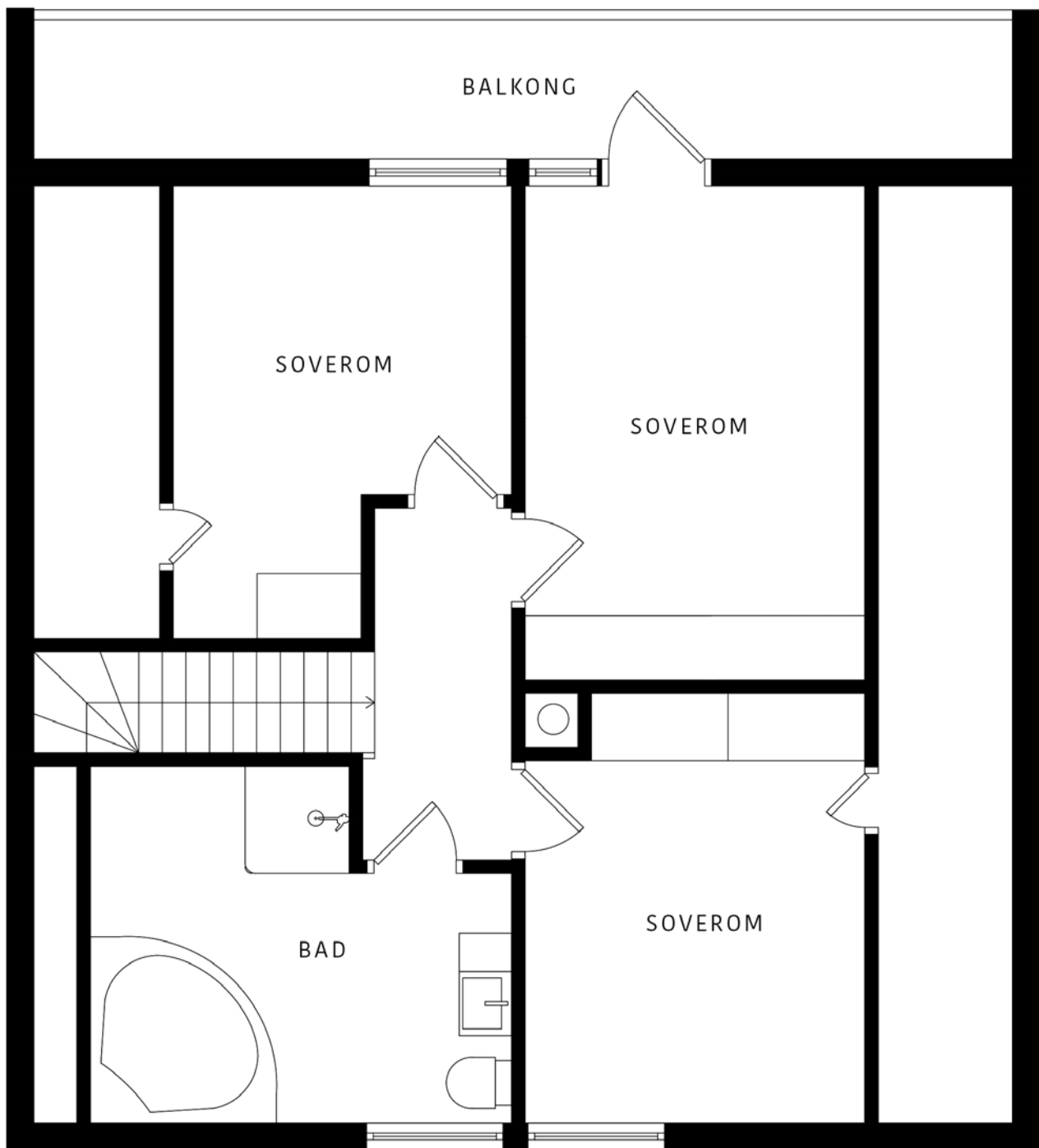


Stor, sørvendt terrasse med gode solforhold. Fint innrammet av gjerder rundt som sørger for ly og skjerming mot innsyn.



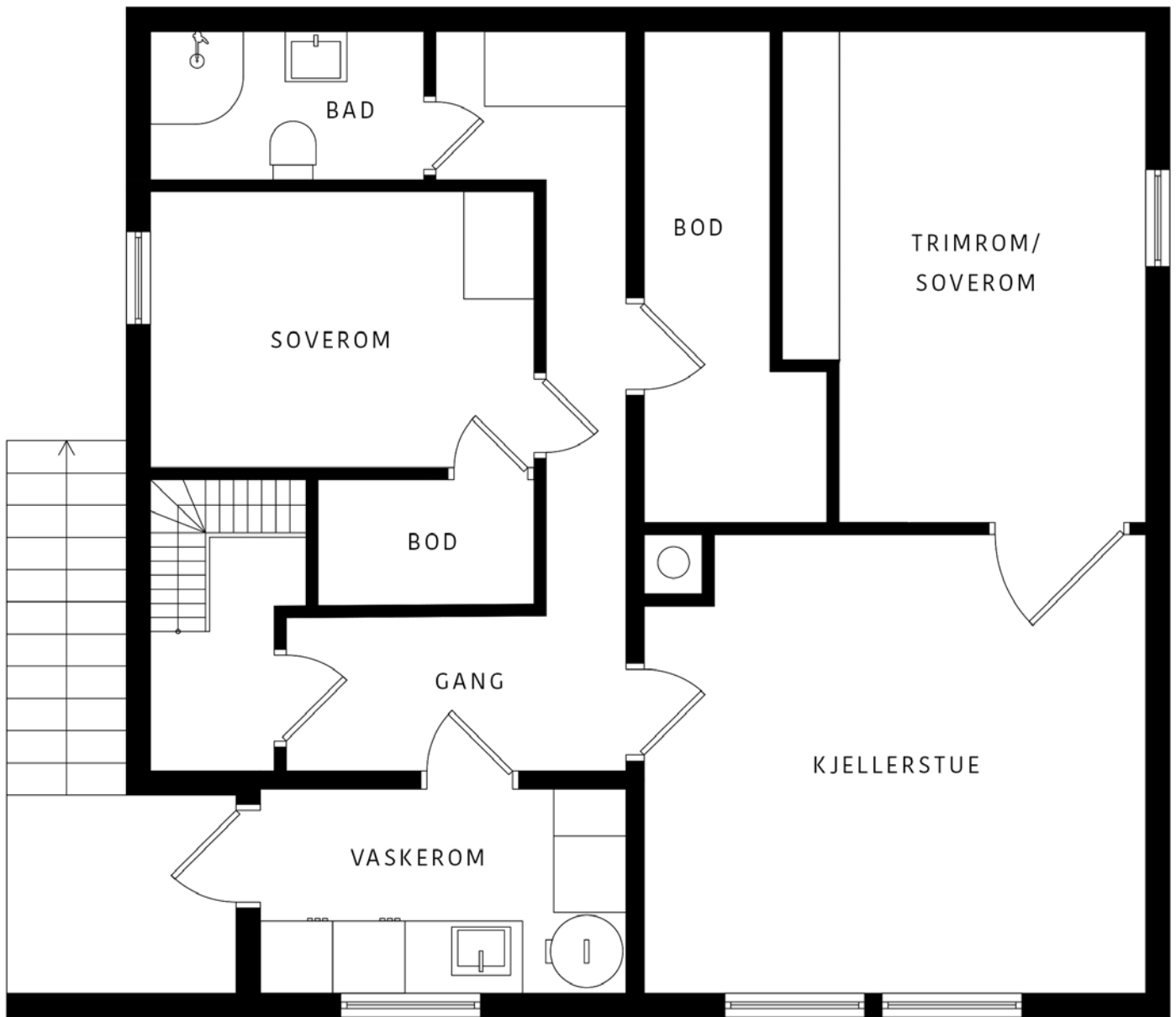
STIAN DIRDAL
FOTOGRAF

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



STIAN DIRDAL
FOTOGRAF

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



STIAN DIRDAL
FOTOGRAF

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Pen entré med laminat på gulv og romslig skyvedørgarderobe med speilfronter. Ny ytterdør installert i 2023.



Varmepumpe i gang er hovedkilden til oppvarming i boligen.



Gang leder inn til gjestetoalett til høyre og kjøkken/stue til venstre.



Kjøkken og stue i åpen løsning med god plass til flere sittegrupper. Flott peisovn sentralt plassert i stuen.



Stor, flott kjøkkeninnredning installert i 2022.



Integrert stekeovn, kombinert stekeovn/mikro, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger i handelen.



Kjøkkenen med meget god skap- og benkeplass.



Lyst og luftig med store vindusflater og mye dagslys.



Utgang til en stor sørvendt terrasse og solrik hage



Stor tv-stue med flott peisovn.



Stor, sørvendt terrasse med gode solforhold. Fint inrammet av gjerder rundt som sørger for ly og skjerming mot innsyn.



Stor, sørvendt terrasse med gode solforhold. Fint inrammet av gjerder rundt som sørger for ly og skjerming mot innsyn.



Romslig gjestetoalett med adkomst fra gangen er innredet med wc og vask i seksjon. God plass til for eksempel et stellebord.



Opp i 2. etasje har man gang, 3 soverom og et romslig bad.



Badet er helfliset med varme i gulv og er innredet med wc, vask i seksjon, dusjnise og hjørnekar.



Alle 3 soverom er av god størrelse med god plass til både seng og garderobe. Utgang fra det ene soverommet til en sørvendt luftebalkong.



Soverom 2 av 3 i 2. etasje.



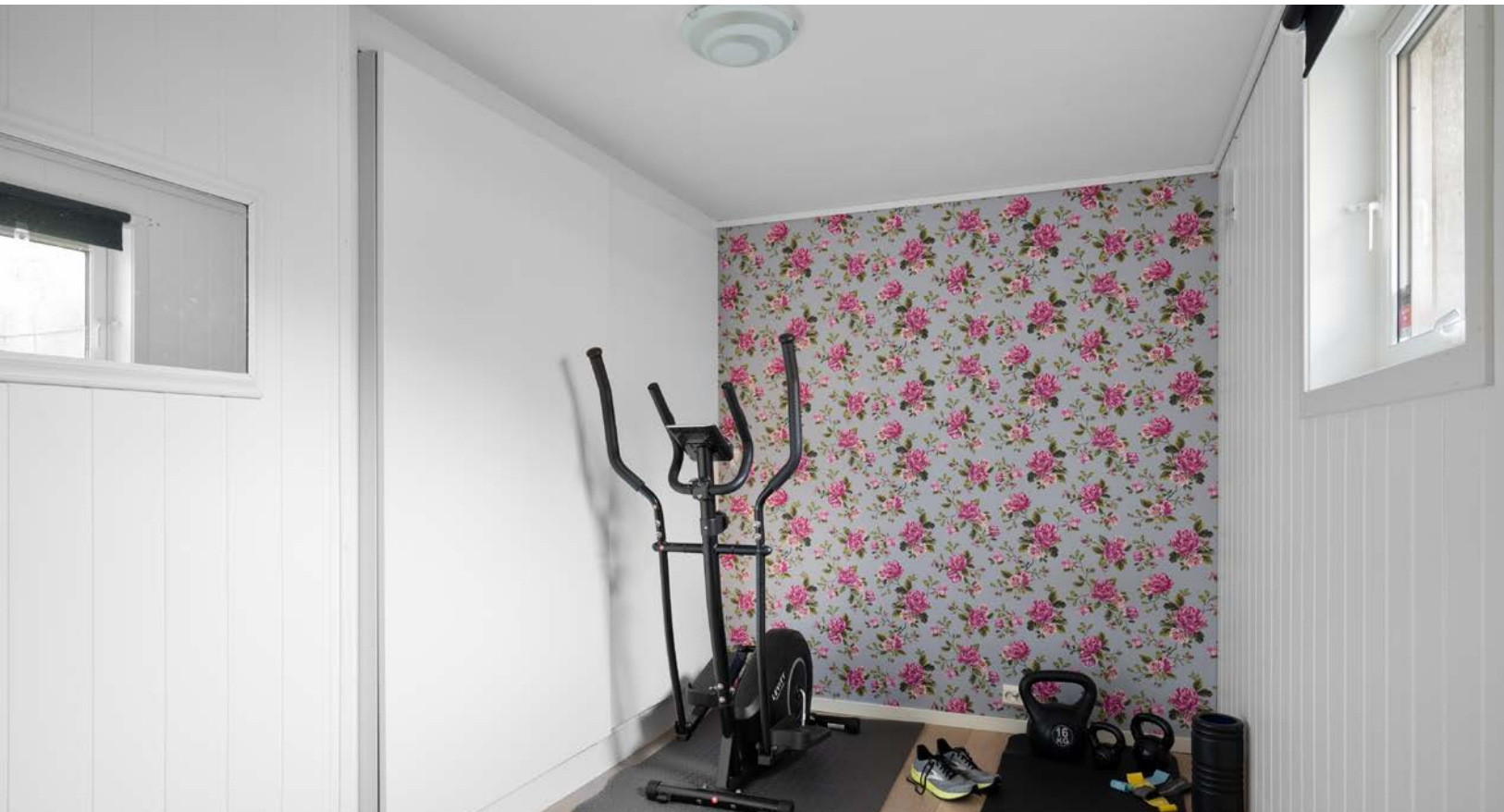
Soverom 3 av 3 i 2. etasje.







Lys og romslig kjellerstue med laminat på gulv og malt panel på vegg (kjellerstuen er ikke byggemeldt).



Soverom 1 av 2 i underetasjen (ikke byggemeldt).



Soverom 2 av 2 i underetasjen (ikke byggemeldt).



Garasje i rekke i tillegg til parkering i gårdsrom.

Vedlegg

Risdalveien 6 4311 HOMMERSÅK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1982

BRA: 168 m²

BRA-i: 168 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

13

TG-2

18

TG-3

2

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28521>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Det registreres betydelige skjevheter med fare for sammenbrudd på flere av støttemurene. Under balkong mot Sør, mot nabo mot Øst, hagekant mot vei mot Nordvest og løse steiner og manglende rekkverk på natursteinmur v/ gårdsrom.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Tiltak må utføres for å hindre sammenbrudd og rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerom etabler med varmtvannsbereider, hovedstoppekran, vask og opplegg til vaskemaskin.

TG-3 pga. manglende tettesjikt i våtsoner og manglende mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgradering av vaskerom med tettesjikt i våtsoner, ny slukløsning, tilfredstillende fall til sluk og mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres stedvis ikke synlig bruk av grunnmursplast og manglende topplist / klemlist.

Dreneringen / fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere manglende topplist / klemlist, spyle gjennom drenering og holde kjeller under jevnlig oppsyn pga. alder på dreneringen / fuksikring.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Port tar i terrassebord og det registreres stedvis grønske / slittasje i terrassebord og rekkverk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å justere port, vaske / overflatebehandle terrassebord og rekkverk.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres stedvis værslitte karmmer, tegn etter innvendig kondens i karmmer, Kjøkken vindu lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

På bakgrunn av alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle slitte karmmer, åpne kjøkken vindu og jevnlig vurdere utskiftning av vinduer / dører pga. alder.

Yttervegger

Oppsummering

TG-2 pga. alder på trekledning.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG-2 pga. alder på takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket, takstein med underlagspapp, lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra baderomsdør til soveromdør mot Sørøst, 10 mm. avvik på soverom mot Sørvest målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord, i tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk i gulv.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Toalettrom

Oppsummering

Det renner vann jevnlig i toalett.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på toalettrom og utbedre renning i toalett.

Trapp

Oppsummering

Det registreres manglende håndløper i deler av trappene, åpninger i rekkverket og mellom trinn over 10 cm.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere manglende håndløpere, minske åpninger i rekkverket og mellom trinn til max 10 cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å vurdere bytting av hovedstoppekan. Ellers ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad 2 etg.

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, ujevnt fall i dusjsone, svertesopop i fuger i dusjsonen, flis i dusj v/ sluk er skadet / sprukket, det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) v/ dør, vindu er plassert i våtsone og karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering og fjerne svertesopp i dusjsonen.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er registreres sprekk i deksel til badkar.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å bytte sprukket deksel.

Oppsummering av ventilasjon

Det registreres dårlig sug av avtrekksvifte på bad.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefaler rens / service av avtrekksvifte.

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av overflater

Det registreres skadet / sprukket sokkeffis under vask, fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga. manglende adkomst for måling.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsatt bruke dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å montere bunnlist / fuge under baderomsplater, ellers TG-2 pga alder på tettesjikt.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er innvendig utlektet, utvendig inntilfylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens sprekker eller skader.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Kaldloft m/ tilkost via luke i tak 2 etg. gang. Det er ikke utført tilstandsvurdering av loft pga. manglende gangbart gulv.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere kontroll av kaldloft.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Redskapsbod mot Nordvest er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger. Ellers er 1 etg. vegg mellom stue / kjøkken fjernet 2 etg. kott er tatt bort til fordel av større bad. Kjeller. Er det etablert 2 soverom, bad, kjellerstue og bod.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søkt.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslokker er utgått på dato

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.3.2025

Rapportdato
20.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Christer Nygård

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Nøkkel er lagt ut.

Navn: Mari Elvira Sand Fuglestad

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal

Telefon: 48422402

Firma: Takst Rogaland AS

Epost: post@takst-rogaland.no

Adresse: Myklaberglia 23, 4052
Røyneberg



Om bygningssakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

Egne premisser:

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

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

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Risdalveien 6, 4311 Hommersåk

Kommunenr: 1108

Gårdsnr: 102

Bruksnr: 401

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Lelighetsnr:

Byggeår: 1982 - I følge Sandnes kommune

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hommersåk.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Harmonie ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2 og 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, tepper og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med malte overflater og panelplater.

Himling er i hovedsak belagt med malte overflater, takess plater og panel.

Malte slette innerdører.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: Møretank 200 ltr. vvb. og centech elbillader.

Oppvarming: luft til luft varmepumpe, vedovn, elektrisk gulvvarme på bad og soverom kjeller.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slitte overflater, manglende dørblad mellom vindfang / gang, manglende overgangslister, knirk i gulv v/ soverom mot Sørøst 2 etg. og stue / kjøkken. Noe oppussing må påberegnes.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilsytsvurdering av utvendig redskapsbod.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	68	68	0	0	76
2. etasje	39	39	0	0	6
Kjeller	61	61	0	0	0
Totalt m²	168	168	0	0	82

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	49	39	10
Totalt m²	49	39	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	68	68	0	Vindgang, gang, toalettrom, og åpen stue / kjøkken løsning	
2. etasje	39	39	0	Gang, bad og 3 soverom	
Kjeller	61	56	5	Gang, vaskerom, kjellerstue og 2 soverom	Bod
Totalt m²	168	163	5		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det registreres stedvis ikke synlig bruk av grunnmursplast og manglende toppliste / klemliste.	
Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tetteheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere manglende toppliste / klemliste, spyle gjennom drenering og holde kjeller under jevnlig oppsyn pga. alder på dreneringen / fuktsikring.	

6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmuren er innvendig utlektet, utvendig inntilfylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens sprekker eller skader.	

6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemurer oppført i betong, naturstein, leca og hagekant i tre.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

Det registreres betydelige skjevheter med fare for sammenbrudd på flere av støttemurene. Under balkong mot Sør, mot nabo mot Øst, hagekant mot vei mot Nordvest og løse steiner og manglende rekkverk på natursteinmur v/ gårdsrom.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må utføres for å hindre sammenbrudd og rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000





6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sør vendt balkong på 76 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattform	TG-2
Port tar i terrassebord og det registreres stedvis grønske / slittasje i terrassebord og rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å justere port, vaske / overflatebehandle terrassebord og rekkverk.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Harmonie ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2 og 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør byttet i 2023, soveromsvindu kjeller byttet i 2013, balkongdør, vinduer i spisestue mot Sør og vest er byttet i 2017.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres stedvis værslitte karmen, tegn etter innvendig kondens i karmen, Kjøkken vindu lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.	
På bakgrunn av alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å overflatebehandle slitte karmen, åpne kjøkken vindu og jevnlig vurdere utskiftning av vinduer / dører pga. alder.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
TG-2 pga. alder på trekledning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Kaldloft m/ tilkost via luke i tak 2 etg. gang. Det er ikke utført tilstandsvurdering av loft pga. manglende gangbart gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere kontroll av kaldloft.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
TG-2 pga. alder på takrenner og nedløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.11 Takteking

Type teking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket, takstein med underlagspapp, lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
------	-----------------------------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
---	----

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra baderomsdør til soveromsdør mot Sørøst, 10 mm. avvik på soverom mot Sørvest målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord, i tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk i gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
-----------	---------

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Dovre vedovn plassert i stue

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
--	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
--	-----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
--------------------------------------	------------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Rehabilitering av pipe i 2019, arbeid utført av Peiskongen AS. Ny

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Ikea kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskeum, 1 greps blandebatteri, plate mellom benkeplate og overskap, komfyrvakt, electrolux integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Electrolux avtrekksvifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Redskapsbod mot Nordvest er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger. Ellers er 1 etg. vegg mellom stue / kjøkken fjernet 2 etg. kott er tatt bort til fordel av større bad. Kjeller. Er det etablert 2 soverom, bad, kjellerstue og bod.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søkt.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukker er utgått på dato	

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Det er ikke ventilasjon på toalettrommet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det renner vann jevnlig i toalett.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på toalettrom og utbedre renning i toalett.

6.18 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra kjeller til 1 etg. og åpen tretrapp fra 1 etg. til 2 etg.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Ja

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Det registreres manglende håndløper i deler av trappene, åpninger i rekkverket og mellom trinn over 10 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere manglende håndløpere, minske åpninger i rekkverket og mellom trinn til max 10 cm.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Avløpsrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å vurdere bytting av hovedstoppekan. Ellers ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det er utført tilsyn 20.10.2022 av I-nett uten avvik.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Fujitsu luft til luft varmpumpe plassert i gang.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Fujitsu luft til luft varmpumpe montert i 2014.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Anbefaler service på varmpumpen.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2000	
Størrelse	
200 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.25 Våtrom: Bad 2 etg.

Overflate

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

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, ujevnt fall i dusjsone, svertesopp i fuger i dusjsonen, flis i dusj v/ sluk er skadet / sprukket, det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) v/ dør, vindu er plassert i våtsone og karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering og fjerne svertesopp i dusjsonen.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett, badekar og dusjhjørne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er registreres sprekk i deksel til badkar.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å bytte sprukket deksel.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det registreres dårlig sug av avtrekksvifte på bad.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefaler rens / service av avtrekksvifte.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt	TG-1
-----------------------------	-------------

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.26 Våtrom: Bad kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
-----------------------------------	-------------

Det registreres skadet / sprukket sokkelflis under vask, fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga. manglende adgang for måling.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsatt bruke dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Anbefaler å montere bunnlist / fuge under baderomsplater, ellers TG-2 pga alder på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.27 Våtrom: Vaskerom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Vaskerom etabler med varmtvannsbereider, hovedstoppekran, vask og opplegg til vaskemaskin.

TG-3 pga. manglende tettesjikt i våtsoner og manglende mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgradering av vaskerom med tettesjikt i våtsoner, ny slukløsning, tilfredstillende fall til sluk og mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.28 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes (gammel)	
Oppdragsnr.	
1405250023	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christer Nygård	Mari Elvira Sand Fuglestad
Gateadresse	
Risdalveien 6	
Poststed	Postnr
HOMMERSÅK	4311
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Jbf
Polise/avtalnr.	1841885

Document reference: 1405250023

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ble gjort av forrige eier
Arbeid utført av	Usikker

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Ble gjort av forrige eier
-------------	---------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Sprekker i pipe, montert inn ny stålpipe i gammel pipe
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Har ved noen anledninger observert skjeggkre/sølvkre
-------------	--

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

Svar	Ja, kun av faglært
------	--------------------

Beskrivelse	Nytt sikringskap, nye kurser ifbm nytt kjøkken og lader, el-bil lader, utebelysning, stikkontakter og lysbrytere.
-------------	---

Arbeid utført av	Caverion
------------------	----------

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Veggmontert ladeboks
-------------	----------------------

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fagkyndige på dugnad og egeninnsats

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1405250023

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christer Nygård	a429d2ad5300834a62578e f704d13efa2a5f5b9d	04.02.2025 20:59:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Nygård	eed4a88b2190ff98f0e7e65 532eeb4e0a6b3feca	04.02.2025 20:54:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405250023

- 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>



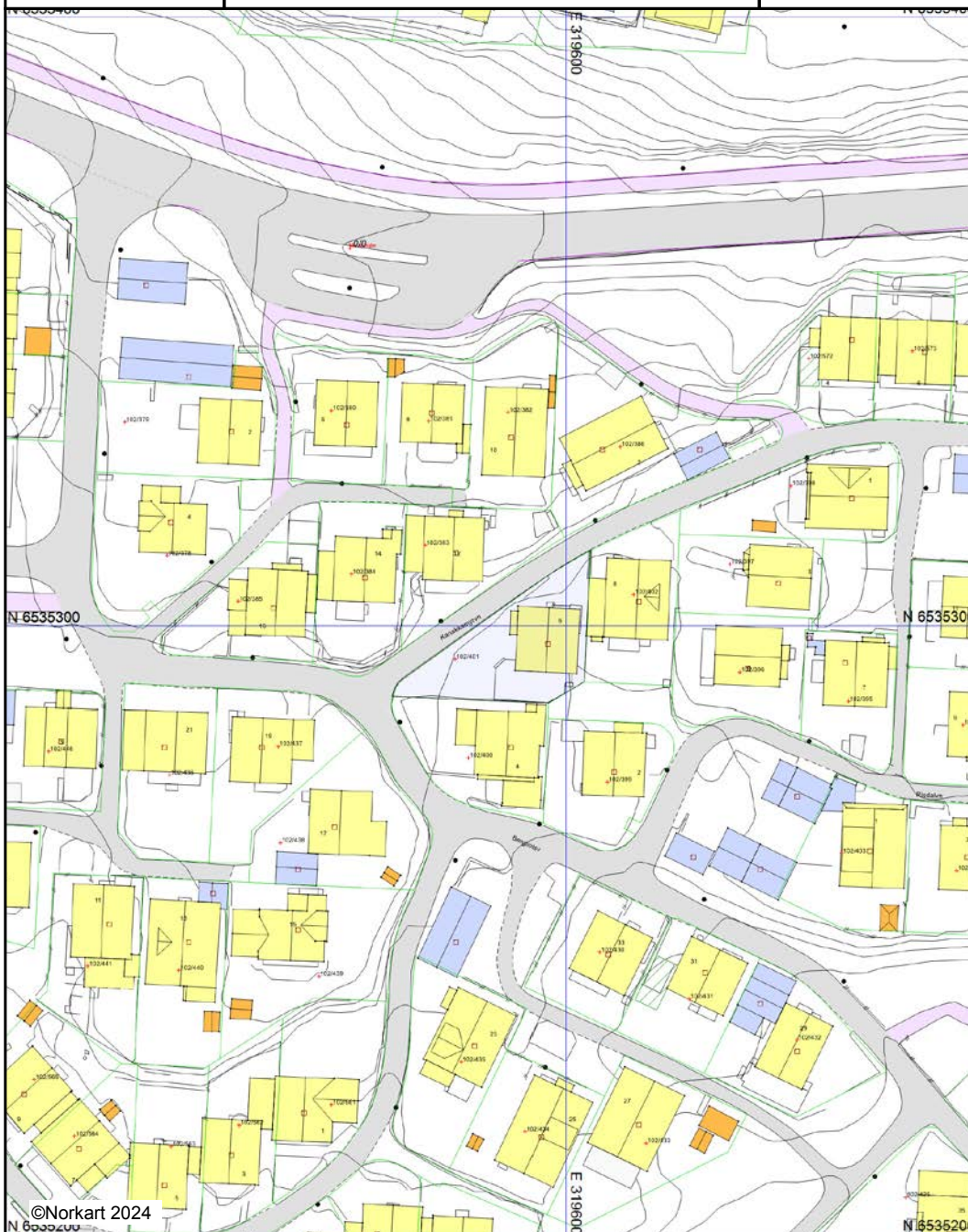
Sandnes kommune

Grunnkart

Eiendom: 102/401
Adresse: Risdalveien 6
Dato: 11.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje veg
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense <= 10 cm
-  Grense < 200 cm





Tiltak

-  BygningTiltak

VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Gang/Sykelveg
-  Vegdekkkart
-  Autovern
-  Vegbom
-  Veg




Matrikel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, uten Bygningspunkt

Ledningsnett

-  Trase
-  Mast

Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m
-  Forsenkningkurve 5m

Eiendomsinformasjon

- Abc Gårds- og bruksnummer

Bygningsmessige anlegg

-  Annet gjerde
-  Flaggstang
-  Trapp
-  Lodrettforstøtningsmur
-  Skjerm


Adresser

- Abc Adressepunkt tekst

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel



Sandnes kommune

Ledningskart

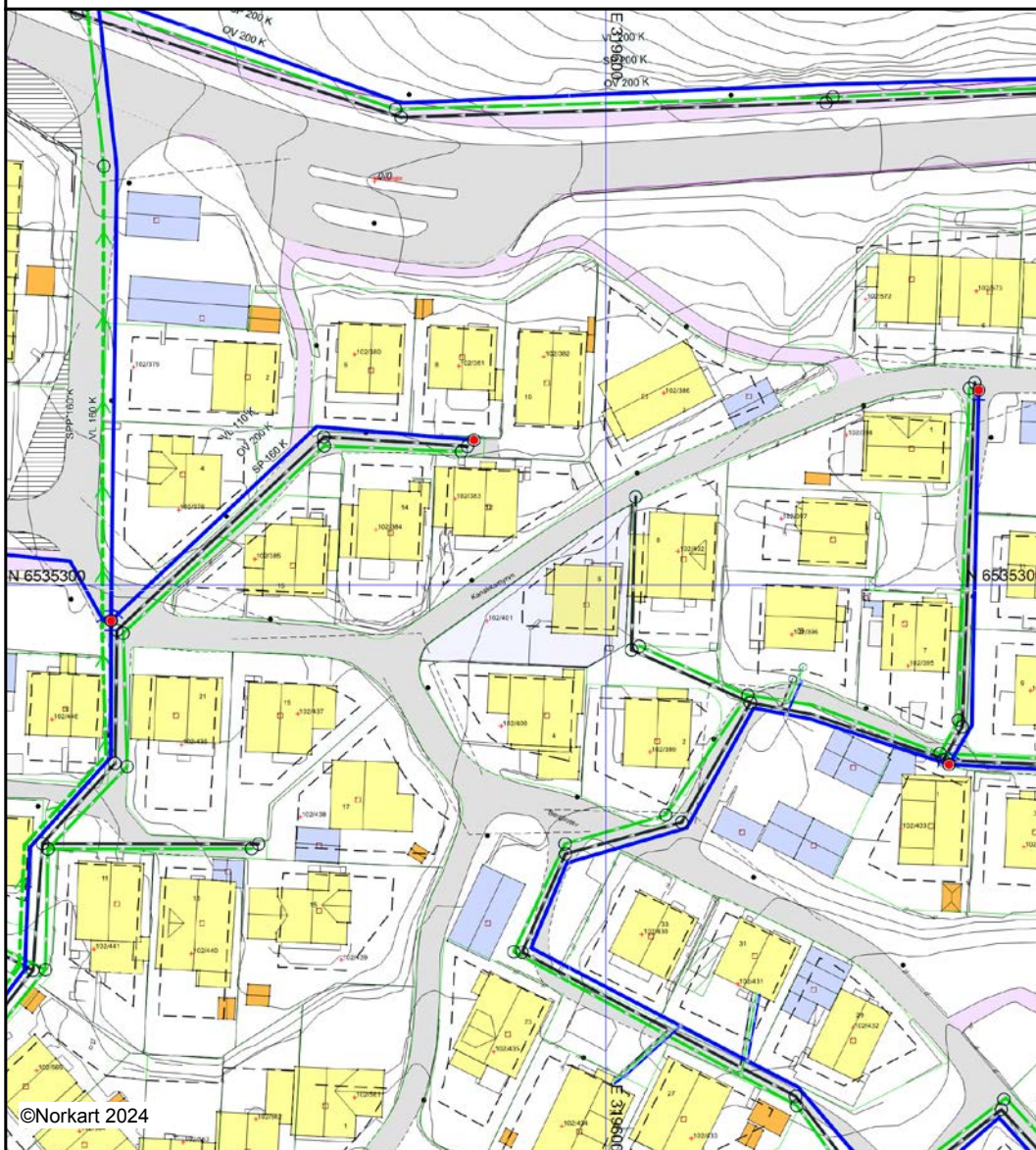
Eiendom: 102/401
Adresse: Risdalveien 6
Dato: 11.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	102	Bnr:	401	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Risdalveien 6, 4311 HOMMERSÅK						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja Nei

Privat avløpsledning er separert:

Ja Nei Opplysninger om avløp er separert mangler

Pålegg om separering må påberegnes

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja Nei Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja Nei Må påberegnes

Merknader

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

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

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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



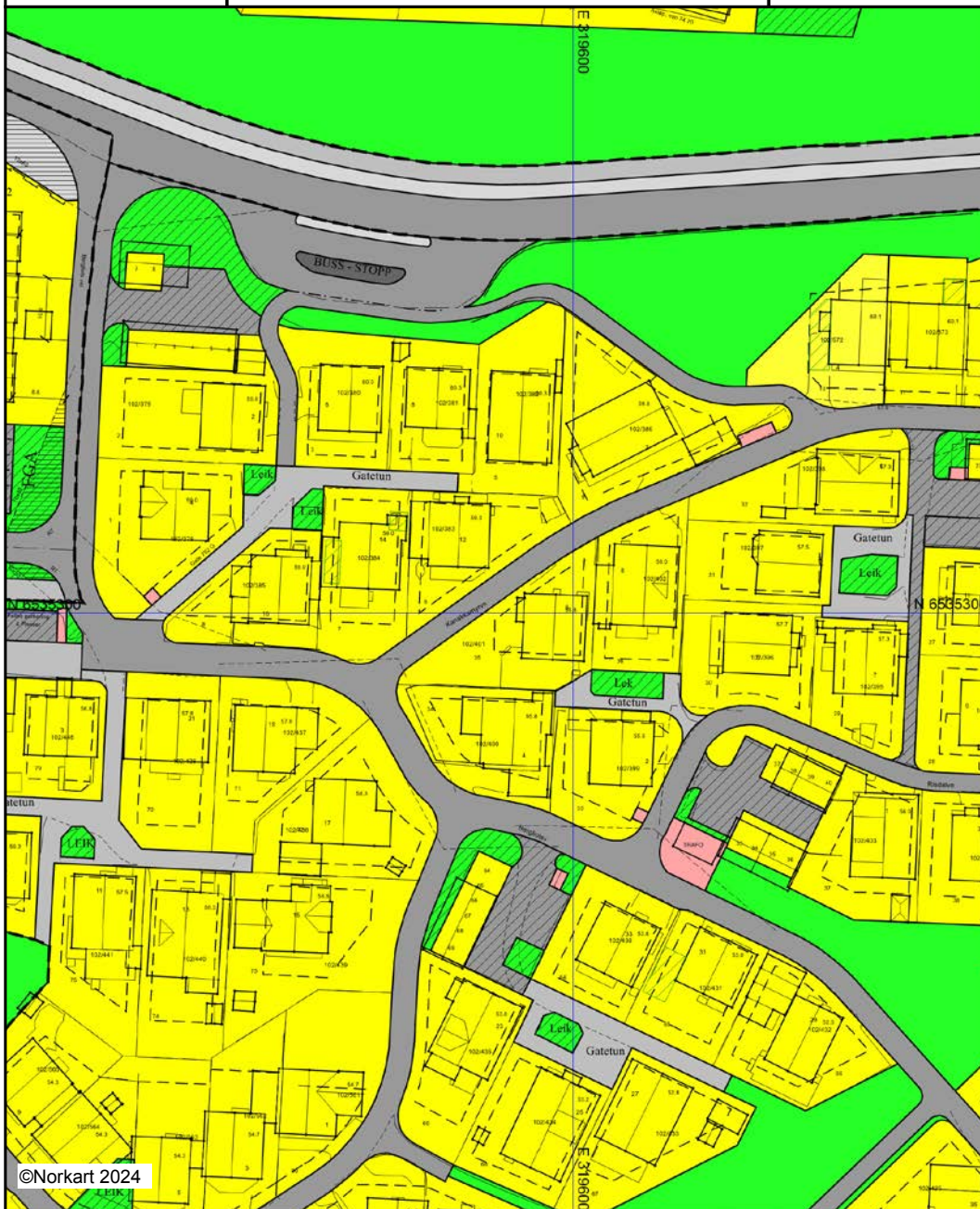
Sandnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/401
Adresse: Risdalveien 6
Utskriftsdato: 11.10.2024
Målestokk: 1:1000























































UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Tiltak		Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200	
 BygningTiltak		 Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
VEG		 Planens begrensning	
 Annet vegareal		 Formålsgrense	
 Avgrensning mot annet vegareal		 Regulert tomtegrense	
 Autovern		 Byggegrense	
 Vegbom		 Planlagt bebyggelse	
Eiendomsinformasjon		 Regulert senterlinje	
 Eiendomsgrense		 Frisiktslinje	
 Eiendomsteig		 Regulert kantkjørebane	
Abc Gårds- og bruksnummer		 Regulert parkeringsfelt	
Bygninger		 Regulert støyskjerm	
 Bygningsdelelinje		 Målelinje/Avstandslinje	
 Taksprang Bunn		 Avkjørsel	
 Takriss		Abc Påskrift feltnavn	
 Takoverbygg kant		Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål	
 Trapp inntil bygg, kant		Abc Påskrift areal	
 Veranda		Abc Påskrift bredde	
 Bygningslinje		Abc Påskrift radius	
 Taksprang		Abc Påskrift kotehøyde	
 Mønelinje		Abc Påskrift plantilbehør	
 Vegg frittstående			
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §			
 Område for boliger med tilhørende anlegg			
 Frittliggende småhusbebyggelse			
 Garsjer i boligområder			
 Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk			
 Almennyttig kirke			
Adresser			
Abc Adresspunkt tekst			
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
 Offentlige trafikkområder			
 Kjøreveg			
 Annen veggrunn			
 Gang-/sykkelveg			
 Gangveg			
 Gatetun			
 Bussholdeplass			
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,			
 Friområder			
 Friområde i sjø og vassdrag			
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §			
 Friluftsområde i sjø og vassdrag			
 Område for anlegg og drift av kommunaltekr			
 Frisiktsone ved veg			
 Bevaring av bygninger og anlegg			
 Bevaring av landskap og vegetasjon			
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .			
 Felles avkjørsel			
 Felles gangareal			
 Felles parkeringsplass			
Felles lekeareal for barn			
Felles gårds plass			
Felles grøntanlegg			
Annet fellesareal for flere eiendommer			
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198			
Grense for restriksjonsområde			
Stedsnavn og andre tekster			
Abc Navn på samferdsel			
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL			
Boligbebyggelse			

Bebyggelsesplan for delfelt I, Maudlandslia

Reguleringsbestemmelser

PlanID 79323-01

Saksnummer 79/80

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
18.09.1985		<p>§ 1 Det godkjennes at det på tomtene innenfor delfelt 1 kan føres opp garasje på den enkelte tomt.</p> <p>§ 2 Garasjene forutsettes oppført slik at det blir 5 m avstand mellom veikant og garasje, når garasjene ligger vinkelrett på veien. Når garasjene ligger parallelt med veien kan avstanden reduseres til 1 m.</p> <p>§ 3 Velforeningen koordinerer planleggingen og gjennomføringen av fellesgarasjeanleggene.</p>

Reguleringsplan for Maudlandslia

Reguleringsbestemmelser

PlanID 79123

Saksnummer

Godkjent 05.12.1980

I. GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1

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

§ 2

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

§ 3

I området mellom frisisiktlinjer og veikanter i kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiens planum.

II. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

§ 4

Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boliger tillates.

§ 5

Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplanen. Denne plan skal fastlegge tomtedeling. Planen skal ellers vise bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimensjoner, atkomstforhold, terrengbearbeidelse, gangveier, parkering, lekeplasser og andre utendørs anlegg knyttet til bygningenes og områdenes bruk.

§ 6

Husene skal ha sadeltak eller former for pulttak. Bygningsrådet kan for husgrupper gi bestemmelser for takvinkel, taktekningsmateriale, møneretning og ev. andre takformer.

§ 7

For rekkehus, kjedehus og konsentrert gruppebebyggelse, skal det avsettes plass for garasje og parkering med minst 1,25 bilplasser pr. boligenhet.

Når garasjen plasseres på egen tomt, skal det foruten garasjen, tilrettelegges for 1 bilplass i tillegg.

Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med veien, kan bygningsrådet tillate at avstanden til veikant reduseres til 1,0 m. Når garasjen legges vinkelrett på veien, skal avstanden være minimum 5,0 m.

III. OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE

§ 8

Bebyggelsen skal nyttes til forretning. Bolig for innehaver/ bestyrer kan tillates innredet i 2. etasje. Bygningsrådet kan tillate at deler av området/ bebyggelsen nyttes til fellesfunksjoner for boligområdet, f.eks. grendehus. Det kan kreves inntil 1 parkeringsplass for 50 m² etasjeareal.

IV. TRAFIKKOMRÅDER

§ 9

Direkte avkjørsler til bolighus eller til andre formål tillates ikke fra vei nr. 728.

V. FRIOMRÅDER

§ 10

Anlegg for sport og lek kan etter planer godkjent av bygningsrådet, legges i friområder. Friområdene opparbeides og beplantes etter plan godkjent av bygningsrådet.

Det skal opparbeides lekeplasser som er i samsvar med kommunens normer for lekeplasser (vedtatt av bystyret 13.12.1973).

Bygningsrådet kan tillate oppført trafokiosk og eventuelt pumpehus.

§ 11

Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning kan etter plan godkjent av bygningsrådet, oppføres i friområder.

VI. FELLESBESTEMMELSER

§ 12

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Sandnes kommune.



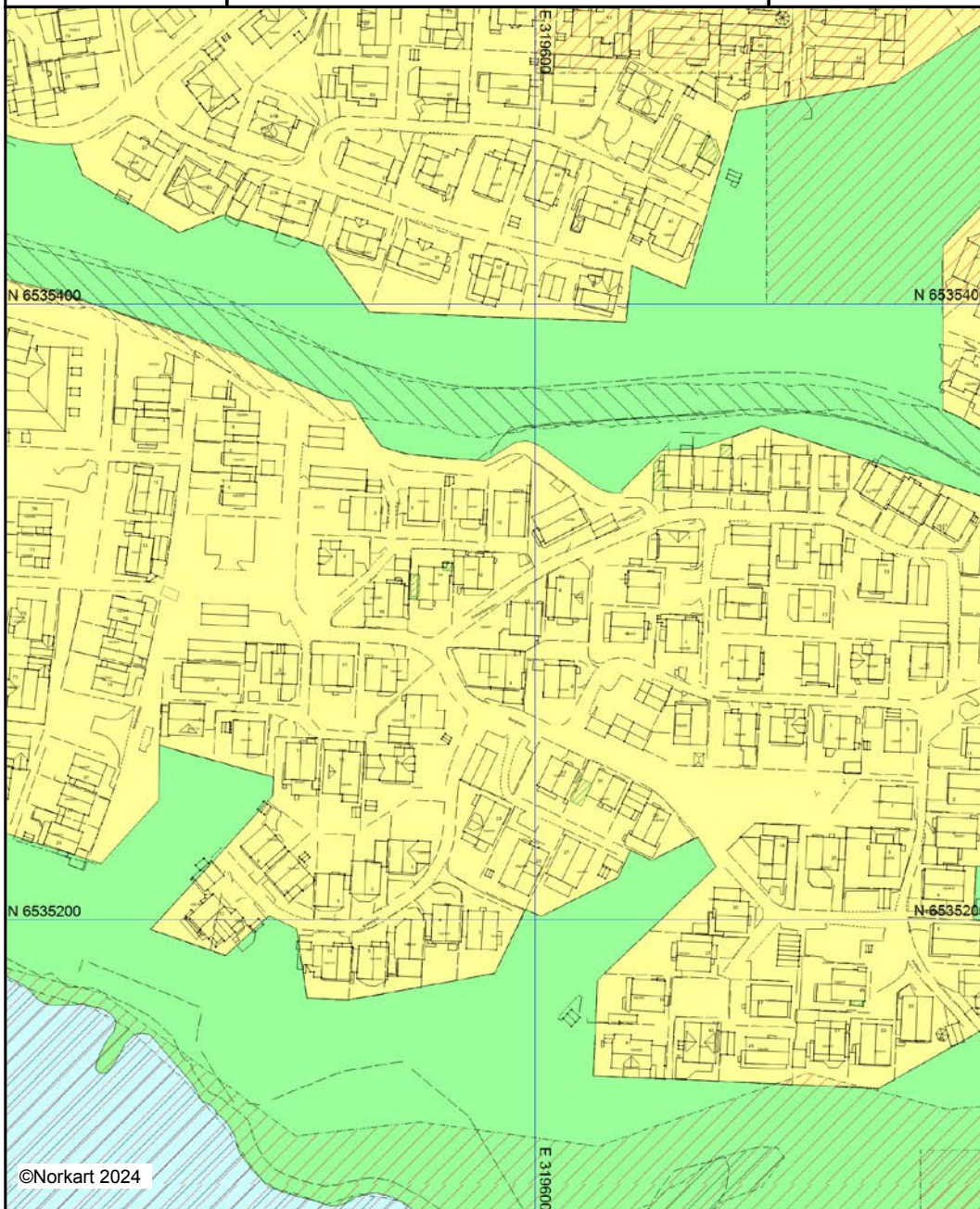
Sandnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/401
Adresse: Risdalveien 6
Utskriftsdato: 11.10.2024
Målestokk: 1:2000




UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

	Tiltak
	BygningTiltak
VEG	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Autovern
	Gangfeltavgrensning
	Vegbom
	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i>
	Boligbebyggelse - nåværende
	<i>Eiendomsinformasjon</i>
	Eiendomsgrense
	Eiendomstaig
Abc	Gårds- og bruksnummer
	<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>
	Grønnstruktur - nåværende
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslirje
	Taksprang
	Mønelirje
	Vegg frittstående
	<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri</i>
	LNFR-areal - nåværende
	<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag</i>
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Grønn sone iht. T-1442
	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-1)</i>
	Faresone grense
	Støysonegrense
	Angitthensyngrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Grense for arealformål
Adresser	
Abc	Adressepunkt tekst
Stedsnavn og andre tekster	
Abc	Navn på samferdsel



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4308 SANDNES

Telefon: 97749838

Utskriftsdato: 11.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandnes kommune

Kommunenr.	1108	Gårdsnr.	102	Bruksnr.	401	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Risdalveien 6, 4311 HOMMERSÅK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan Sandnes 2023-2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1108/dokumenter/35960/Bestemmelser-og-retningslinjer-etter-sluttbehandling_vedtatt_150523.pdf
Delarealer	Delareal 425 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 425 m ² BestemmelseOmrådenavn Parkeringssone 4 KPBestemmelseHjemmel fysisk utforming av anlegg

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	79323-01
-----------	----------

Navn	Bebyggelsesplan for delfelt I, Maudlandslia
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1108/dokumenter/4233/Gjeldende_bestemmelser_79323-01.pdf
Delarealer	Delareal 425 m ² Formål Boliger



Sigve Noralf Klepp
Hatleveien 20,
4300 SANDNES.

JH/akh-102/401

, den 23. februar 1982

Sak 216/82.

Søknad v/G. Block Watne A/S mottatt 21.1.82 om oppføring av ene-bolig på gnr. 102 bnr. 401 (tomt 35) Maulandslia.

Grunnflate/målbart areal 1. etasje: 73 m².

Målbart areal loftsetasje m/fri høyde over 1,5 m: 38 m².

Huset er i 1½ etasje. Høyde fra ferdig planert terreng til bopp møne ca. 7 m. Takvinkel 38°. Topp grunnmur cote 55,8 som foreslått i bebyggelsesplan. Huset er plassert innenfor bebyggelsesplanens angitte byggesone med unntak av søndre grense som overskrides med 5 cm. Dette anses bagatellmessig. Avstand til eiendomsgrænse mot nordvest og øst er 2 m. Adkomst via fellesareal (lekeplass) til gate 796.

Garasje/biloppstillingsplass er henvist til felles parkeringsareal. Boligen inngår i boligområde regulert for gruppehusbebyggelse med mindre avstand mellom bygninger enn angitt i bygningslovens § 70 nr. 2 og 3.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser dat. 2. jan. 1978 må nøye etterkommes.
2. Alle innvendige vegger og himlinger skal ha tennvernende kledning minst A.10.

Bygningssjefen i Sandnes

Kaare Christiansen

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegn. og sit.plan
Generelle betingelser
Div. sirkulæreskriv.

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Maulandslia		Gnr.102, bnr.401.		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolighus 100 m2	21.1.82	23.2.82	216/82
Byggherre		Adresse		Tlf.
Sigve Noralf Klepp		Maulandslia, 4320 Hommersåk		
Anmelder		Adresse		Tlf.
G. Block Watne A/S, Postboks 38, 4301 Sandnes.				
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
T. Haugeland				

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

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Følgende arbeider gjenstår:

Sparkling og taping med glassfibertape på langsgående skjøter i himlinger 2. etasje og kjelleretasje må utføres i samsvar med godkjenning fra Statens branninspeksjon.

- Kjeller:**
1. Isolering av betongyttervegger.
 2. Div. innredningsarbeid.

- Utvendig:**
1. Zandapanner må legges med tilfredsstillende omlegg i lengderetning.
 2. Røkkver rundt kjellerhals.
 3. Topp grunnmursplate må festes inntil grunnmur.
 4. Planering med fall fra huset,
 5. Tetting av åpninger mellom altangolv og sutak.

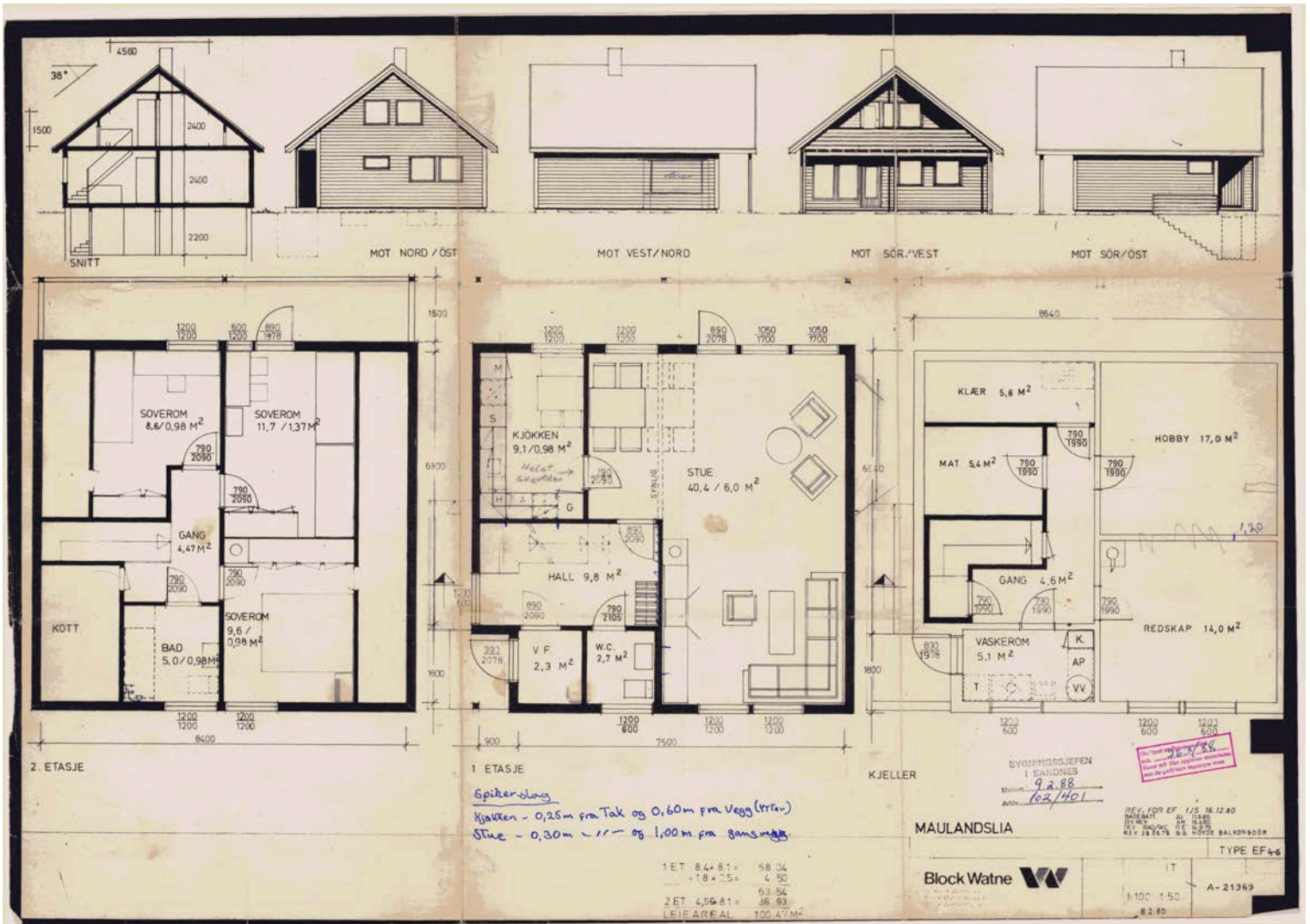
Olav Hølland
avd.ing.

Sted og dato	Stempel
Sandnes, den 13. desember 1982.	 Kaare Christiansen bygningssjef
	Underskrift

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggefølvmyndighet Martin Tveit, GBW.

Nr. 16.187 Levert av Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-82



Maulandslia, del 1,
Eneboligtomter
Sandnes kommune

DAGBOKFØRT

3
23 DES 81 09778SONENSKRIVEREN I
SANDNES

S K J Ø T E

Sandnes kommune skjøter og overdrar herved tomt nr ..35....

G.nr. .102.... b.nr. ..401... i Sandnes til:

Navn: ..Sigve Noralf Klepp..... Personnr. .060454 [REDACTED]

Adresse: .Hattv. .20., .4300 .Sandnes

For en kjøpesum stor , Kr..73618,-.....

Beløpet er avgjort på en for partene omforenet måte.

1. Eierne må tåle at det, uten vederlag, anlegges og vedlikeholdes vann-, overvanns- og kloakkledninger samt veigrøfter, veiskråninger, sluk, elektriske kabler, gatelysmaster og andre nødvendige installasjoner på, i og/eller over eiendommen i den utstrekning dette finnes nødvendig.
2. Eierne er kjent med at boligfeltets hovedvei, hovedvann, kloakk og overvannsledninger forutsettes overtatt for kommunalt vedlikehold, men at interne veier, lekeplasser, parkeringsplasser, felles- og/eller friareal ikke blir overtatt av kommunen. Eierne er, som følge av dette, pliktig til å bære sin økonomiske andel for å få et forsvarlig vedlikehold gjennomført. Eierne er videre kjent med at private stikkledninger for vann og overvann samt private adkomstveier, ikke omfattes av kommunal vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdet på disse anlegg besørger utført og bekostet av de eiere som benytter anleggene.
3. Eierne er kjent med og aksepterer at kommunen i forbindelse med reparasjoner eller generelt vedlikehold av tekniske anlegg, snørydding etc., har rett til adkomst over fellesareal såvel som privat grunn. Kommunen er ikke ansvarlig for skade på ting som plantes og/eller plasseres på en slik måte at de er til hinder for vedlikehold eller reparasjoner.

2 ...

4. Det er ikke tillatt med oppstilling av busser, lastebiler, trailere eller andre lastekjøretøyer, herunder gravemaskiner, traktorer o.l. foran boliger eller på veiene. Bortsett fra midlertidig parkering, tillates ikke parkering av campingvogner på gatene. Dette forbud kan, helt eller delvis oppheves av formannskapet, dersom det er et alminnelig ønske blant eierne av berørte eiendommer.

Eieren aksepterer at tomten forutsettes bebygget innen 2 år. Dersom dette ikke skjer, har kommunen tilbakekjøpsrett for samme pris som er betalt, uten at det svares rentegodtgjørelse.

Kjøper plikter å bo på eiendommen i minst 5 år etter at boligen er klar til innflytting.

Dersom kjøper vil selge eiendommen til andre enn ektefelle eller slektning i rett opp eller nedadstigende linje eller til søsken, eller fraflytter før 5-årsfristen er utløpt, har kommunen tilbakekjøpsrett for kostpris med rimelig tillegg for inflasjon. Med kostprisen menes de kontantutlegg som vedkommende har hatt med skjønsmessig tillegg for verdien av egen arbeidsinnsats.

Oppnås ikke enighet om pris, skal denne fastsettes av en voldgiftsnemnd på 3 medlemmer oppnevnt av sorenskriveren i Sandnes .

5. Andre bestemmelser.

Eieren er pliktig til å tegne seg som medlem i områdets velforening og å rette seg etter de bestemmelser som velforeningen vedtar.

Med de eiendommer som ikke har parkeringsplass på egen tomt følger rett til parkering/garasjeplassering i regulert fellesareal med betegnelsen, g.nr. .102. b.nr. 282.. Arealet disponeres av velforeningen.

Sandnes, den 9.12 1981



Eivind Sandnes
Ordfører.

SANDNES KOMMUNE
TEKNISK RÅDMANN

Nabolagsprofil

Risdalveien 6 - Nabolaget Mauland - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bergliots vei Linje 21, 45, N96	3 min 0.2 km
Skeiane stasjon Linje L5	18 min 15.2 km
Stavanger Sola	31 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	31 min 29.8 km

Skoler

Maudland skole (1-7 kl.) 226 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Hommersåk skole (1-7 kl.) 174 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Kyrkjevollen skole (1-7 kl.) 315 elever, 22 klasser	5 min 2.6 km
Riska ungdomsskole (8-10 kl.) 327 elever, 13 klasser	21 min 1.8 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	19 min 13.1 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	18 min 14.6 km

«Familievennlig. Flytter selv fra rekkehus til enebolig i samme nabolag.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

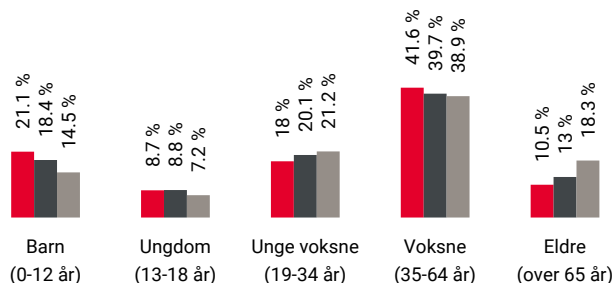
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mauland	1 171	422
Hommersåk	7 373	2 765
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Maudland Fus barnehage (1-5 år) 116 barn	4 min 0.3 km
Riska barnehage (1-5 år) 51 barn	19 min 1.6 km
Hommersåk barnehage (1-5 år) 53 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Riska PostNord	14 min 1.2 km
Kiwi Hommersåk	19 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



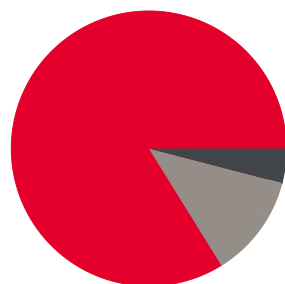
Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

Frøylandsvika basketballbane	2 min
Ballspill	0.1 km
Maudlandslia	4 min
Ballspill	0.3 km
Sport 4 you	20 min
Ganddal Terapi & Trening	17 min

Boligmasse



83% enebolig
4% rekkehus
12% annet

«Ligger fritt og landlig til, men likevel kort vei til butikker, skole og kun 15 min til Sandnes. Flotte lekeplasser i Gydasvei, godt nabolag.»

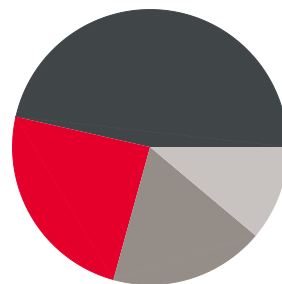
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Bryggen Senter Hommersåk	20 min
Vitusapotek Hommersåk	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
46% 6-12 år
18% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

Mauland
Hommersåk
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til 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 gis.
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

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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.

For eiendommen:

Adresse: Risdalveien 6
4311 HOMMERSÅK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Svend Tjelta**Telefon:** 980 17 222
E-post: svend.tjelta@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre