



aktiv.

Hagabakka 5A, 4310 HOMMERSÅK

Enebolig beliggende i et kjekt og etablert område - garasje!



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761

E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Rogaland Eiendomsmegling avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 600,-
Total ink omk.: Kr 3 783 600,-
Selger: Boligen selges med fullmektig

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 190/217 kvm
Tomtstr.: 869.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 254
Oppdragsnr.: 1412250047

Enebolig beliggende i et kjekt og etablert område - garasje!

Vi har gleden av å presentere en kjekk enebolig på Hommersåk. Boligen fremstår som innholdsrik og med mange muligheter, men det må påregnes renovering og modernisering ved eierskifte.

Boligen har en plassering som gjør hverdagslogistikken enkel og overkommelig. Her er det kort vei til dagligvare, skole, barnehager og Riska idrettsanlegg med svømmehall og fotballbane. Dette gir igjen mer tid på ettermiddag og kveld, noe som kommer godt med.

På Hommersåk er det aldri lang vei å gå enten du skal på handletur, oppleve naturen eller nyte en soldag langs brygga. Området byr på et rikt friluftstilbud med maritime muligheter og skog- og fjellområder. Samtidig har man enkel tilgang til de fasiliteter og servicetilbud man har bruk for i hverdagen.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	83
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 190 m²

BRA - e: 27 m²

BRA totalt: 217 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 92 m² Vaskerom/bi-inngang, gang, 4 boder/uinnredet rom.

1. etasje

BRA-i: 98 m² Vindfang, wc, gang, 3 soverom, stue/spisestue, kjøkken og bad.

BRA-e: 27 m² Garasjerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong - 4,50 m² - TBA

Platting av belegningsstein - 20 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

869.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt.

Beliggenhet

Hagabakka 5a ligger fint til på Hommersåk. Like ved finner du Riska Stadion. For de minste er det kort vei til lekeplasser.

Boligen har en plassering som gjør hverdagslogistikken enkel og overkommelig. Her er det kort vei til dagligvare, skole, barnehager og Riska idrettsanlegg med svømmehall og fotballbane. Dette gir igjen mer tid på ettermiddag og kveld, noe som kommer godt med.

På Hommersåk er det aldri lang vei å gå enten du skal på handletur, oppleve naturen eller nyte en soldag langs brygga. Området byr på et rikt friluftstilbud med maritime muligheter og skog- og fjellområder. Samtidig har man enkel tilgang til de fasiliteter og servicetilbud man har bruk for i hverdagen. Her er det ingen mangler, blant annet med Hommersåk brygge hvor det er et yrende båtliv, sosiale arrangement, pizzarestaurant, bakeri og gode dagligvarebutikk.

Stavanger sentrum ligger kun en svipptur unna med hurtigbåten, for dagpendlere er dette et ypperlig alternativ. Ellers når du Sandnes på ca. 20 min. i bil og enkelt via hyppige bussavganger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Konf. Sandnes Kommune.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig som er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.

Tre bjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er teknet med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte merknader i bolig er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.

Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes på sikt.

Standard

Vi har gleden av å presentere en kjekk enebolig på Hommersåk. Boligen fremstår som innholdsrik og med mange muligheter, men det må påregnes renovering og modernisering ved eierskifte.

Vi ønsker deg velkommen til Hagabakka 5a!

Oppholdsrom:

Boligen har en romslig stue med utgang til hagen. Her er det flere møbleringsmuligheter og flere bruksområder. Mange store vindusflater med mye naturlig lys gir en god opplevelse i rommene. Det er utstrakt bruk av parkett på gulvene. Peis for god oppvarming på de kaldeste vinterkveldene.

Kjøkken:

Kjøkkenet med mye skap og benkeplass. Spiseplass for en kjapp frokost.

Våtrom:

Pent baderom innredet med vask, toalett og badekar. Gulvvarme gjør godt for morgentrøtte føtter. Gjestetoalett. Vaskerom av enkelt utførelse i kjeller.

Soverom:

Boligen har 3 soverom av god størrelse med god plass til skap og ulike hylleplasser.

Kjeller: I kjeller er det flere store kjellerrom, samt et vaskerom og en gang. Ett av kjellerrommene er klargjort m/opplegg til bad.

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering Oppsummering:

Drenering fra antatt byggeåret. Drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år. Synlig grunnmurplast er avsluttet med klemlist. Sig i terreng, har stedvis revnet topplatt fra grunnmursplast. Dette fører til at overflatevann/regn kommer mellom mur og grunnmursplast og fører til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som saltutslag i åpen vegg. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak:

Kontroll/oppspyling av drens og montere klemlist på grunnmursplast. Iht. alder anbefales oppgradering av drenering og fuktsikring. Opprette fall fra grunnmur. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Rom under terreng Oppsummering:

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Det er ikke foretatt hulltaking i påføret vegg grunnet registrerte mangler tilknyttet fuktsikring og grunnmur.

Anbefalte tiltak:

Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres på ny, samt mangler tilknyttet grunnmur utbedres.

Yttervegger Oppsummering:

Utvendig kledning fra antatt byggeåret. Registrert noe tørkesprekker, nedbrytning og begynnende råteskader i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Merknader: -Stedvis noe redusert lufting. -Korrodering, stedvis manglende musetetting. -Korrodering i ventilhetter. -Det registreres stedvis missfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak:

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det anbefales å etablere/supplere musetetting bak kledning. Påregnelig med utskiftning av trepanel med råte.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering:

Loftsluke er ikke isolert og mangler pakning, kondensering og fukt vil kunne oppstå ved bruksendring av rom. Stedvis skader i sutak, ingen registrerte lekkasjer. Vannmerker i møne og omliggende avkast ventilasjon og kloakkluftning. Kloakkluftning og deler av avkast ventilasjon er ikke isolert, kondensering og fuktskader vil kunne oppstå ved manglende isolasjon. Klemte luftespalter ved takfot, stedvis kondensering i sutak.

Anbefalte tiltak:

Isolere kloakkluftning, sjekk tetthet omliggende takhatt. Åpne opp luftespalter. Montere isolert loftsluke.

Renner og nedløp Oppsummering:

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Anbefalte tiltak:

Utskifting av takrenner/nedløp må påregnes. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon Oppsummering:

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder. Stedvis "klemte" luftespalter ved takfot, anbefaler bedre ventilering og bruk av netting og større luftespalter i panelt takutstikk. Manglende luftning kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befaringsdagen.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjons oppbygging).

Anbefalte tiltak:

Åpne opp lufte skuffer innvendig, opprette større lufte spalter og netting utvendig.

Taktekking Oppsummering:

Taktekking fra antatt byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Registrert vannmerker i møne sett fra loft på befaringsdagen.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Anbefalte tiltak:

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering:

Toppdekker og overflater med varierende alder og stand. Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinriss i betongen. Enkel nivellering. Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-25 mm avvik på total planhet i 1.etasje. Grovstøpt gulv på deler av kjeller, påregnelig med tørre retningsavvik. Planhet er ikke oppmålt. Tilstand er basert på måling utført i 1. etasje. Merknader: -Stedvis spenninger, brukslitasje og gliper i toppdekke, påregnelig normal brukslitasje iht. alder. -Skjolder i tak-ess plater på soverom og i stue. -Gulvplater er stedvis synlig i belegg.

Anbefalte tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes, i begge etasjer. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Innredning i normal stand iht. alder, stedvis noe brukslitasje/svelling utsatte steder.

Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Oppsummering av avtrekk:

Avtrekk fungerte ved enkel test. Lyspære virket ikke. Noe ulyd ved bruk.

Anbefalte tiltak avtrekk:

Ift. alder, er det påregnelig med utskiftning.

Toalettrom Oppsummering:

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

Anbefalte tiltak:

Opprette mekanisk ventilering.

Avløpsrør Oppsummering:

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.

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

Ledningsnett. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger Oppsummering:

Vannrør fra antatt byggeår. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberør. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

-Vannrør i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Ledningsnett. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak:

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

Elektrisk Oppsummering:

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i senere tid. EI-kontroll utført 19.10.2023. Registrerte avvik er utbedret og sak avsluttet. Dokumentasjon fremvist på befaringsdagen. Merknad: -Svimerke vegg over panelovn soverom. -Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll

utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Varmtvannsbereder Oppsummering:

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid. Ingen spesielle merknader utover noe iring på blande ventil. Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak:

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

Ventilasjon Oppsummering:

Bolig ventilert via ventiler yttervegg/tilluftsentiler i vindu. Kondensering og nedbrytning i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering i bolig. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Øvrig: Skorstein over tak Oppsummering:

Riss/sprekk/avskalling i pusset pipeløp over tak på befaringsdagen, ingen lekkasje registrert innvendig på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler montering av pipebeslag over tak.

Forhold som har fått TG3:

Grunnmur og fundament Oppsummering:

Det registreres stedvis riss/sprekk/avskalling i grunnmur/puss. Grunnmur av lettklinkerblokker, registrert stedvis fukt og smuldringskader i blokker innvendig. Fare sig, og ytterligere skader ved manglende tiltak. Ukjent, men dette er trolig grunnmurtypen levert Weber på 70/80 tallet, som er kjent levert med mangler i sammensettingen. Anbefaler nærmere kontroll og tiltak. Overdekning synes å ikke være tilstrekkelig i uinnredet rom i kjeller.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler nærmere kontroll og tiltak av skadet grunnmur. For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing. Nærmere kontroll/utbedring av bæring over vindu kjeller.

Støttemur Oppsummering:

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak:

Rekkverk bør etableres. Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering:

Større retningsavvik/sig i platting av belegningsstein ved utgang stue sør. Balkong. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord/tekkverk, påregnelig normalt ift. alder.

Anbefalte tiltak:

Påregnelig med omlegging av platting ved fremtidig oppgradering av drenering. For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling og rengjøring av balkong må påregnes.

Vinduer og dører Oppsummering:

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret. Registrert noe nedbrytning og krakelering i karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader: -Kondensering og vannmerker/avskaling vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. -Flere vindu lot seg ikke åpne på befaringsdagen, dette skyldes hovedsakelig lite bruk. -Registrert fukt i nedre nedre del av brystning tilknyttet kjellerdør. -Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt iht. alder. -Registrert punkterte glass i stuevindu og balkongdør 1. etasje, samt vinduer i kjeller på befaringsdagen.

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

-Manglende tetting omliggende kjellerdør og sideliggende vindu, påregnelig med noe luftlekkasje. -Terrasse dør manglet nøkkel på befaringsdagen, ikke funksjonstestet.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak:

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Overflatebehandlinger må påregnes. Kjellerdør må påregnes skiftet på kortere sikt.

Utstyr på tak Oppsummering:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Trapp Oppsummering:

Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater. Trapp mangler rekkverk, og håndløper på vegg. Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Anbefalte tiltak:

Utbedre påpekte merknader for å tilfredstille dagens krav til trapp.

Våtrom: 1.etasje - Bad Oppsummering:

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Flis på gulv og våtromstapet på vegg. Utstyr: Badekar, toalett og servant i innredning. Naturlig avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til sluk.

Ca 20mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran. Merknader: -Fall til gulv er mindre enn referansenivået. -Ikke synlig membran i sluk eller som oppbrett i dørterskel. Det er trolig er det benyttet primer som normal ved oppføring. Primer tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet. -Fuktutslag omliggende vannuttak ved badekar, ukjent omfang. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom. -Flis tilfredsstiller ikke dagens krav til planhet. -Avtrekk er ikke tilfredsstillende iht. dagens krav til våtrom. -Svelling/skadet overflater innredning. Manglende håndtak til overskap. -Vindu står i våtsone, økt fuktbelastning. Vindu oppmalt i senere tid. -Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare for lekkasje. -Mindre lekkasje i overgang slange/dusjhode/blandebatteri.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak:

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, påregnelig med oppgradering.

Våtrom: Kjeller - Vaskerom/biinnngang

Oppsummering:

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Malt gulv og yttervegg, deler av yttervegg er panelt. Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, stoppekran. Naturlig avtrekk. -Ca 20 mm fall fra gulv ved dør gang til topp slukrist.

-Hulltaking ikke foretatt grunnet rommets oppbygging og synlig rørføringer. Merknader: -Riss i gulv, stedvis saltutslag. Synlig plast i deler av gulv i kjeller. -Stedvis riss i pusset yttervegg. -Avtrekk er ikke tilfredsstillende iht. dagens krav til våtrom. -Stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje. Ift. plassering og bruk av kjeller vil våtrom fungerer med påpekte mangler, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje, samt eget gårdsrom.

Diverse

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Boligen vil ikke bli ytterligere utvasket til overtakelse.

Energi

Oppvarming

Peis i stuen. Ellers vanlig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 18 231

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 897 101

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 588 404

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 254 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:

1108/102/254:

14.12.1977 - Dokumentnr: 7949 - Rettigheter iflg. skjøte
Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte fra kommunen.

09.02.1977 - Dokumentnr: 851 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1102 Gnr:102 Bnr:191

01.01.2020 - Dokumentnr: 1446679 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:102 Bnr:254

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse, datert 09.10.1979.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.10.1979.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf. reguleringsplan for Hagabakka, deler av Riska og Frøyland med PlanID 7107. Vedtatt dato: 26.11.1973.
Dato for siste endring: 25.04.2018.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250 (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))

93 600 (Omkostninger totalt)

109 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 783 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 799 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 802 300 (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 93 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

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

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

Pluss.

Meglere vedlegg

Det er avtalt fastpris stor kr. 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- oppgjørshonorar kr. 0,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling Sandnes, Rådhusgata 3
4306 SANDNES
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

10.04.2025



Velkommen til Hagabakka 5a!



En bolig beliggende i ende av blindvei.





Stuen har flere store vindusflater med mye naturlig lys.



Det er flere møbleringsmuligheter.



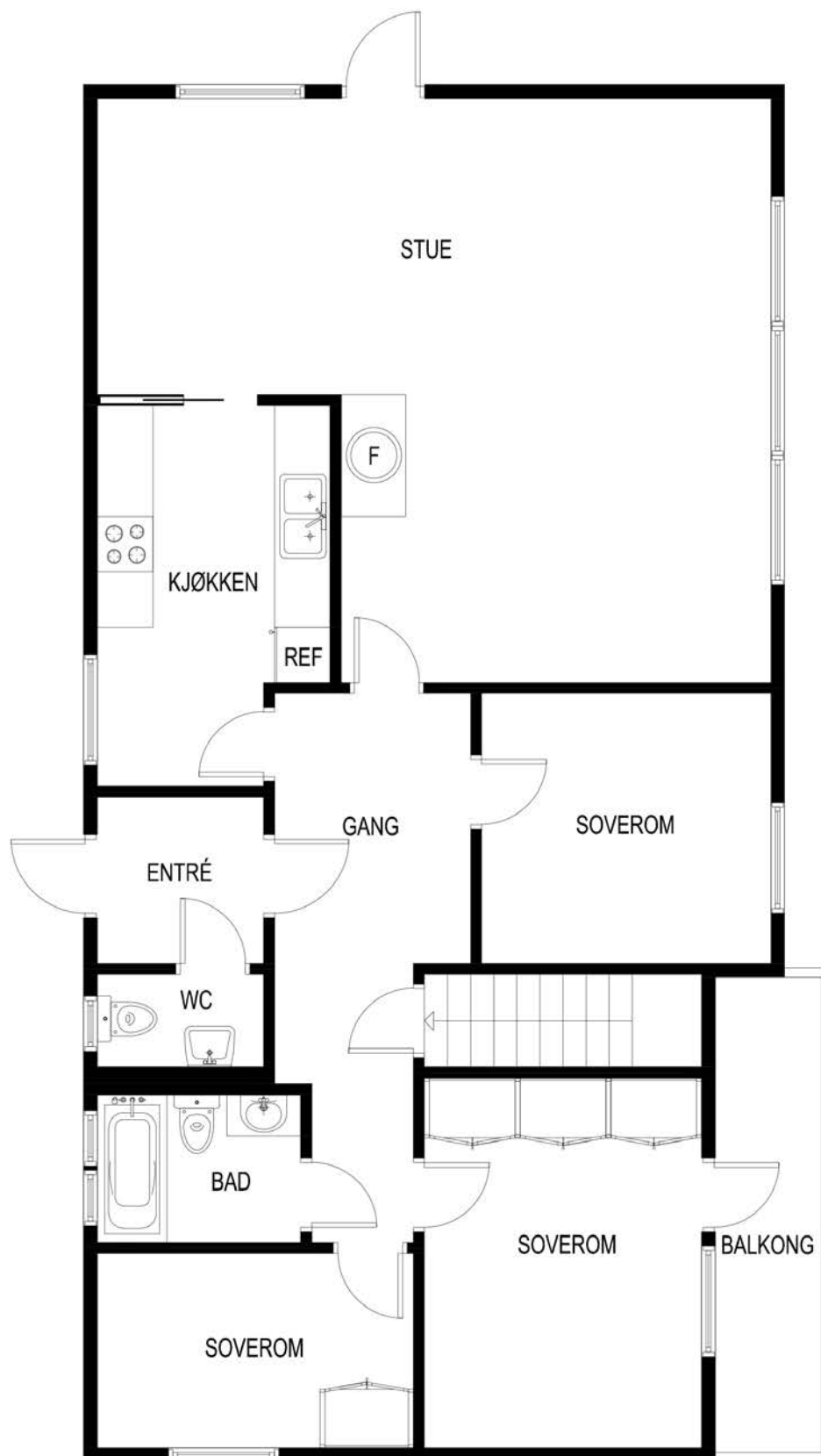


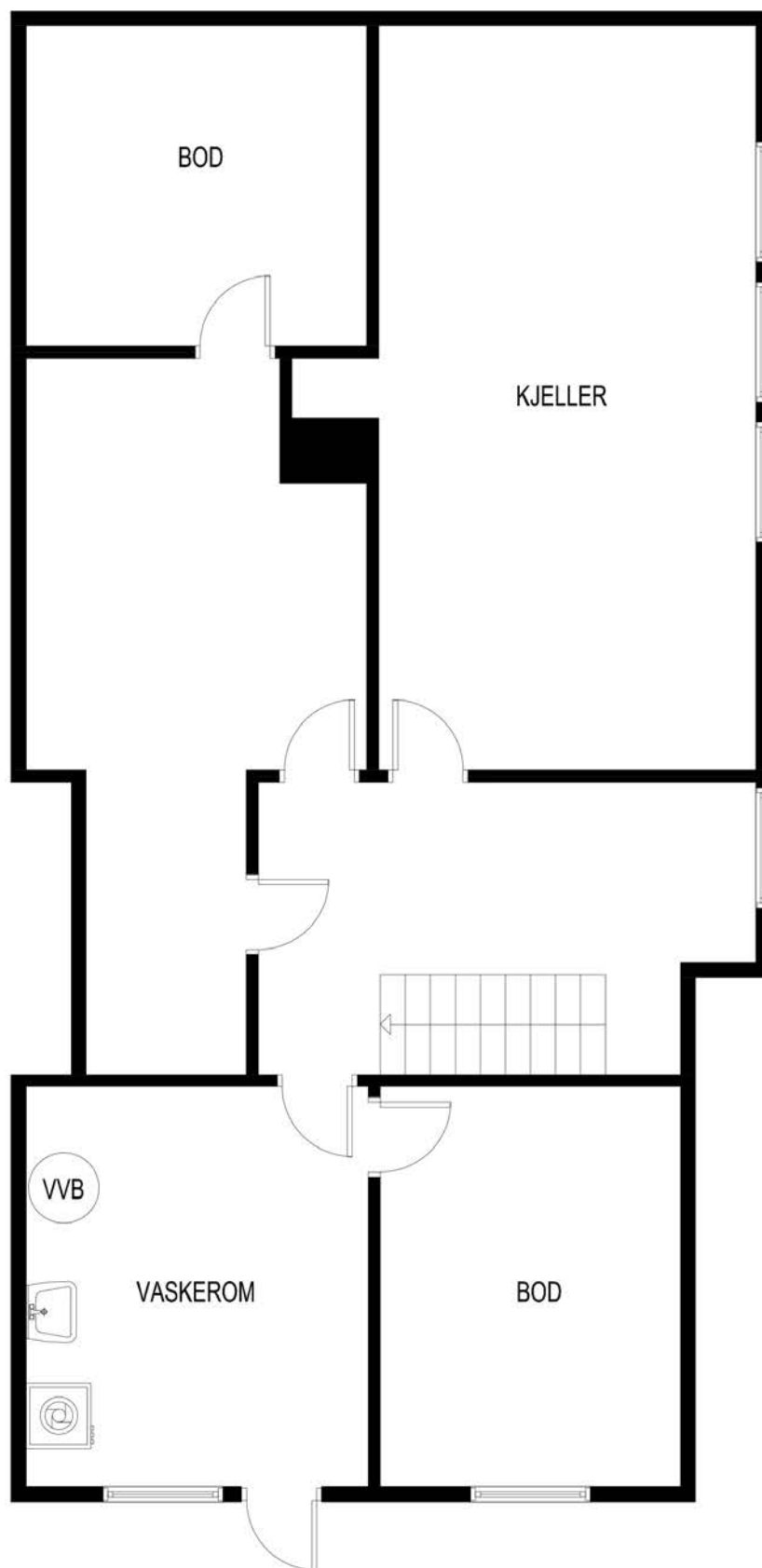












Vedlegg

Hagabakka 5 A 4310 HOMMERSÅK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1979

BRA: 217 m²

BRA-i: 190 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

0

TG-2

17

TG-3

8

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29754>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis riss/sprekk/avskalling i grunnmur/puss.

Grunnmur av lettklinkerblokker, registrert stedvis fukt og smuldringskader i blokker innvendig. Fare sig, og ytterligere skader ved manglende tiltak.

Ukjent, men dette er trolig grunnmurtypen levert Weber på 70/80 tallet, som er kjent levert med mangler i sammensettingen. Anbefaler nærmere kontroll og tiltak.

Overdekning synes å ikke være tilstrekkelig i uinnredet rom i kjeller.

Anbefalte tiltak

Anbefaler nærmere kontroll og tiltak av skadet grunnmur.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Nærmere kontroll/utbedring av bæring over vindu kjeller.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Støttemur

Oppsummering

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

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres.

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Større retningsavvik/sig i platting av belegningsstein ved utgang stue sør.

Balkong

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord/tekkverk, påregnelig normalt ift. alder.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med omlegging av platting ved fremtidig oppgradering av drenering.

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Overflatebehandling og rengjøring av balkong må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret.

Registrert noe nedbrytning og krakelering i karmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Kondensering og vannmerker/avskaling vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

-Flere vindu lot seg ikke åpne på befaringsdagen, dette skyldes hovedsakelig lite bruk.

-Registrert fukt i nedre nedre del av brystning tilknyttet kjellerdør.

-Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt iht. alder.

-Registrert punkterte glass i stuevindu og balkongdør 1. etasje, samt vinduer i kjeller på befaringsdagen.

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

-Manglende tetting omliggende kjellerdør og sideliggende vindu, påregnelig med noe luftlekkasje.

-Terrasse dør manglet nøkkel på befaringsdagen, ikke funksjonstestet.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Kjellerdør må påregnes skiftet på kortere sikt.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater.

Trapp mangler rekkverk, og håndløper på vegg.

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

Anbefalte tiltak

Utbedre påpekte merknader for å tilfredstille dagen krav til trapp.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 1.etasje - Bad

Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Flis på gulv og våtromstapet på vegg.
Utstyr: Badekar, toalett og servant i innredning.
Naturlig avtrekk.
Varmekabler i gulv.

Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til sluk.
Ca 20mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Merknader:

- Fall til gulv er mindre enn referansenivået.
- Ikke synlig membran i sluk eller som oppbrett i dørterskel. Det er trolig er det benyttet primer som normal ved oppføring. Primer tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.
- Fuktutslag omliggende vannuttak ved badekar, ukjent omfang. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.
- Flis tilfredsstillende ikke dagens krav til planhet.
- Avtrekk er ikke tilfredsstillende iht. dagens krav til våtrom.
- Svelling/skadet overflater innredning. Manglende håndtak til overskap.
- Vindu står i våtsone, økt fuktbelastning. Vindu oppmalt i senere tid.
- Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare for lekkasje.
- Mindre lekkasje i overgang slange/dusjhode/blandebatteri.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet, påregnelig med oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Kjeller - Vaskerom/bi-inngang

Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Malt gulv og yttervegg, deler av yttervegg er panelt.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, stoppekran.
Naturlig avtrekk.

- Ca 20 mm fall fra gulv ved dør gang til topp slukrist.
- Hulltaking ikke foretatt grunnet rommets oppbygging og synlig rørføringer.

Merknader:

- Riss i gulv, stedvis saltutslag. Synlig plast i deler av gulv i kjeller.
- Stedvis riss i pusset yttervegg.
- Avtrekk er ikke tilfredsstillende iht. dagens krav til våtrom.
- Stedvis iring på kobberør, ingen registrert lekkasje.

Ift. plassering og bruk av kjeller vil våtrom fungerer med påpekte mangler, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering fra antatt byggeåret. Drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Synlig grunnmurplast er avsluttet med klemlist. Sig i terreng, har stedvis revnet topplatt fra grunnmursplast. Dette fører til at overflatevann/regn kommer mellom mur og grunnmursplast og fører til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som saltutslag i åpen vegg.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens og montere klemlist på grunnmursplast.

Iht. alder anbefales oppgradering av drenering og fuktsikring.

Opprette fall fra grunnmur.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det er ikke foretatt hulltaking i påføret vegg grunnet registrerte mangler tilknyttet fuktsikring og grunnmur.

Anbefalte tiltak

Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres på ny, samt mangler tilknyttet grunnmur utbedres.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret.

Registrert noe tørkesprekker, nedbrytning og begynnende råteskader i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Stedvis noe redusert lufting.

-Korrodering, stedvis manglende musetetting.

-Korrodering i ventilhetter.

-Det registreres stedvis missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere/supplere musetetting bak kledning.

Påregnelig med utskiftning av trepanel med råte.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftsluke er ikke isolert og mangler pakning, kondensering og fukt vil kunne oppstå ved bruksendring av rom.

Stedvis skader i sutak, ingen registrerte lekkasjer.

Vannmerker i møne og omliggende avkast ventilasjon og kloakkluftning.

Kloakkluftning og deler av avkast ventilasjon er ikke isolert, kondensering og fuktskader vil kunne oppstå ved manglende isolasjon.

Klemte luftespalter ved takfot, stedvis kondensering i sutak.

Anbefalte tiltak

Isolere kloakkluftning, sjekk tetthet omliggende takhatt.

Åpne opp luftespalter.

Montere isolert loftsluke.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner/nedløp må påregnes.

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.

Stedvis "klemte" luftespalter ved takfot, anbefaler bedre ventilering og bruk av netting og større luftespalter i panelt takutstikk.

Manglende luftning kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befaringsdagen.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjons oppbygging)

Anbefalte tiltak

Åpne opp lufte skuffer innvendig, opprette større lufte spalter og netting utvendig.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking fra antatt byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.

Registrert vannmerker i møne sett fra loft på befaringsdagen.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-25 mm avvik på total planhet i 1 .etasje.

Grovstøpt gulv på deler av kjeller, påregnelig med tørre retningsavvik. Planhet er ikke oppmålt.

Tilstand er basert på måling utført i 1. etasje.

Merknader:

-Stedvis spenninger, brukslitasje og gliper i toppdekke, påregnelig normal brukslitasje iht. alder.

-Skjolder i tak-ess plater på soverom og i stue.

-Gulvplater er stedvis synlig i belegget.

Anbefalte tiltak

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.

Innredning i normal stand iht. alder, stedvis noe brukslitasje/svelling utsatte steder.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenskiv bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerte ved enkel test. Lyspære virket ikke.

Noe ulyd ved bruk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Iht. alder, er det påregnelig med utskiftning.

Toalettrom

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.

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

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

-Vannrør i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

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

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i senere tid.

El-kontroll utført 19.10.2023. Registrerte avvik er utbedret og sak avsluttet. Dokumentasjon fremvist på befaringsdagen.

Merknad:

-Svimerke vegg over panelovn soverom.

-Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Ingen spesielle merknader utover noe iring på blande ventil.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Bolig ventilert via ventiler yttervegg/tilluftsventiler i vindu.

Kondensering og nedbrytning i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering i bolig.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Riss/sprekk/avskalling i pusset pipeløp over tak på befaringsdagen, ingen lekkasje registrert innvending på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler montering av pipebeslag over tak.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt mindre endring fra opprinnelig planløsning i kjelleretasjen.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Takhøyde i kjeller målt til ca 225/230m

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.4.2025

Rapportdato
7.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Leif Sandvik**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Liv Astrid Hausberg ihht. fullmakt.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**
Firma: **Duo Takst AS**
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**

Telefon: **902 97 450**
Epost: **KV@DUOTAKST.NO**



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

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.

Det er ikke foretatt kontroll av Radon, konferer med selgers representant om det foreligger målinger av eiendommen.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hagabakka 5 A, 4310 Hommersåk**

Kommunenr: **1108**

Gårdsnr: **102**

Bruksnr: **254**

Festennr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1979 - lht. brukstillatelse**

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.
Tre bjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrønner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte merknader i bolig er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.

Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes på sikt.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgers representant.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1995	Byggetillatelse garasje, antatt oppført i 1996.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig m/garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	98	98	0	0	5
Kjeller	92	92	0	0	0
Garasje	27	0	27	0	0
Totalt m²	217	190	27	0	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	98	98	0	Vindfang, wc, gang, 3 soverom, stue/spisestue og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	92	0	92		Vaskerom/bi-inngang, gang, 4 boder/uinnredet rom. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	27	0	27		Garasje rom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	217	98	119		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong - 4,50 m² - TBA

Platting av belegningsstein - 20 m²

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Drenering fra antatt byggeåret. Drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år. Synlig grunnmursplast er avsluttet med klemlist. Sig i terreng, har stedvis revnet topplatt fra grunnmursplast. Dette fører til at overflatevann/regn kommer mellom mur og grunnmursplast og fører til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som saltutslag i åpen vegg. Terreng omkring boligen er stedvis flatt. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/oppspyling av drens og monterer klemlist på grunnmursplast. Iht. alder anbefales oppgradering av drenering og fuksikring. Opprette fall fra grunnmur. Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)

Grunnmur av lettklinkerblokker, registrert stedvis fukt og smuldringskader i blokker innvendig. Fare sig, og ytterligere skader ved manglende tiltak.



Overdekning synes å ikke være tilstrekkelig i uinnredet rom i kjeller. Farte for sig/retningsavvik.



Grunnmur av lettklinkerblokker, registrert stedvis fukt og smuldringskader i blokker innvendig. Fare sig, og ytterligere skader ved manglende tiltak.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Det registreres stedvis riss/sprekke/avskalling i grunnmur/puss. Grunnmur av lettklinkerblokker, registrert stedvis fukt og smuldringskader i blokker innvendig. Fare sig, og ytterligere skader ved manglende tiltak. Ukjent, men dette er trolig grunnmurtypen levert Weber på 70/80 tallet, som er kjent levert med mangler i sammensettingen. anbefaler nærmere kontroll og tiltak. Overdekning synes å ikke være tilstrekkelig i uinnredet rom i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler nærmere kontroll og tiltak av skadet grunnmur. For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing. Nærmere kontroll/utbedring av bæring over vindu kjeller.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker.

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

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres. Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Det er ikke foretatt hulltaking i påføret vegg grunnet registrerte mangler tilknyttet fuktsikring og grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres på ny, samt mangler tilknyttet grunnmur utbedres.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting, Balkong
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, platting	TG-3
Større retningsavvik/sig i platting av belegningsstein ved utgang stue sør. Balkong Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord/tekkverk, påregnelig normalt ift. alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påregnelig med omlegging av platting ved fremtidig oppgradering av drenering. For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling og rengjøring av balkong må påregnes.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør entre og terrassedør stue 1.etasje skiftet i sener tid, antatt 2008.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret. Registrert noe nedbrytning og krakelering i karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet. Merknader: -Kondensering og vannmerker/avskaling vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. -Flere vindu lot seg ikke åpne på befaringsdagen, dette skyldes hovedsakelig lite bruk. -Registrert fukt i nedre del av brystning tilknyttet kjellerdør. -Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt iht. alder. -Registrert punkterte glass i stuevindu og balkongdør 1. etasje, samt vinduer i kjeller på befaringsdagen. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. -Manglende tetting omliggende kjellerdør og sideliggende vindu, påregnelig med noe luftlekkasje. -Terrasse dør manglet nøkkel på befaringsdagen, ikke funksjonstestet. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt. Overflatebehandlinger må påregnes. Kjellerdør må påregnes skiftet på kortere sikt.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
TG-2	
Utvendig kledning fra antatt byggeåret. Registrert noe tørkesprekker, nedbrytning og begynnende råteskader i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Merknader: -Stedvis noe redusert lufting. -Korrodering, stedvis manglende musetetting. -Korrodering i ventilhetter. -Det registreres stedvis missfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det anbefales å etablere/supplere musetetting bak kledning. Påregnelig med utskiftning av trepanel med råte.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Loftsluke er ikke isolert og mangler pakning, kondensering og fukt vil kunne oppstå ved bruksendring av rom.
Stedvis skader i sutak, ingen registrerte lekkasjer.
Vannmerker i møne og omliggende avkast ventilasjon og kloakkluftning.
Kloakkluftning og deler av avkast ventilasjon er ikke isolert, kondensering og fuktskader vil kunne oppstå ved manglende isolasjon.
Klemte luftespalter ved takfot, stedvis kondensering i sutak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Isolere kloakkluftning, sjekk tetthet omliggende takhatt.
Åpne opp luftespalter.
Montere isolert loftsluke.

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**

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av takrenner/nedløp må påregnes.
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Ja

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertaket av denne konstruksjon og alder.
Stedvis "klemte" luftespalter ved takfot, anbefaler bedre ventilering og bruk av netting og større luftespalter i panelt takutstikk.
Manglende luftning kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befaringsdagen.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjons oppbygging)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Åpne opp lufte skuffer innvendig, opprette større lufte spalter og netting utvendig.

6.11 Takteking

Type tekking	Betongstein
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?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Taktekking fra antatt byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Registrert vannmerker i møne sett fra loft på befaringsdagen. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
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-3
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Toppdekker og overflater med varierende alder og stand. Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen. Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-25 mm avvik på total planhet i 1 .etasje. Grovstøpt gulv på deler av kjeller, påregnelig med tørre retningsavvik. Planhet er ikke oppmålt. Tilstand er basert på måling utført i 1. etasje. Merknader: -Stedvis spenninger, brukslitasje og gliper i toppdekke, påregnelig normal brukslitasje iht. alder. -Skjolder i tak-ess plater på soverom og i stue. -Gulvplater er stedvis synlig i belegget.	
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, i begge etasjer. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.14 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-2
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Innredning i normal stand iht. alder, stedvis noe brukslitasje/svelling utsatte steder. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk fungerte ved enkel test. Lyspære virket ikke. Noe ulyd ved bruk.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Ift. alder, er det påregnelig med utskiftning.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt mindre endring fra opprinnelig planløsning i kjelleretasjen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Takhøyde i kjeller målt til ca 225/230m Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Ukjent alder.	

6.16 Toalettrom

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

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstille.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette mekanisk ventilering.	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater. Trapp mangler rekkverk, og håndløper på vegg. Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedre påpekte merknader for å tilfredstille dagen krav til trapp.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Avløpsrør og røropplegg i kjeller for fremtidig våtrom.	
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
Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6:19 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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør fra antatt byggeår. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberrør. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. -Vannrør i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.20 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i senere tid.
El-kontroll utført 19.10.2023. Registrerte avvik er utbedret og sak avsluttet. Dokumentasjon fremvist på befaringsdagen.

Merknad:

- Svimerke vegg over panelovn soverom.
- Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent.

Størrelse

192L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.
Ingen spesielle merknader utover noe iring på blande ventil.
Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Bolig ventilert via ventiler yttervegg/tilluftsventiler i vindu.
Kondensering og nedbrytning i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering i bolig.
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.23 Våtrom: 1.etasje - Bad



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

Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.



-Fuktutslag omliggende vannuttak ved badekar, ukjent omfang.

Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Flis på gulv og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Badekar, toalett og servant i innredning.

Naturlig avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til sluk.

Ca 20mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Merknader:

-Fall til gulv er mindre enn referansenivået.

-Ikke synlig membran i sluk eller som oppbrett i dørterskel. Det er trolig er det benyttet primer som normal ved oppføring. Primer tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

-Fuktutslag omliggende vannuttak ved badekar, ukjent omfang. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

-Flis tilfredsstiller ikke dagens krav til planhet.

-Avtrekk er ikke tilfredsstillende iht. dagens krav til våtrom.

-Svelling/skadet overflater innredning. Manglende håndtak til overskap.

-Vindu står i våtsone, økt fuktbelastning. Vindu oppmalt i senere tid.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare fore lekkasje.

-Mindre lekkasje i overgang slange/dusjhode/blandebatteri.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, påregnelig med oppgradering.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.24 Våtrom: Kjeller - Vaskerom/bi-inngang

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Malt gulv og yttervegg, deler av yttervegg er panelt.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, stoppekran.

Naturlig avtrekk.

-Ca 20 mm fall fra gulv ved dør gang til topp slukrist.

-Hulltaking ikke foretatt grunnet rommets oppbygging og synlig rørføring.

Merknader:

-Riss i gulv, stedvis saltutslag. Synlig plast i deler av gulv i kjeller.

-Stedvis riss i pusset yttervegg.

-Avtrekk er ikke tilfredsstillende iht. dagens krav til våtrom.

-Stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.

Ift. plassering og bruk av kjeller vil våtrom fungerer med påpekte mangler, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000****6.25 Øvrig: Skorstein over tak****Beskrivelse**

Merknad innvendig:

-Renninger fra feieluke i kjeller.

-Ukjent om det montert oljetank på eiendommen.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Riss/sprekk/avskalling i pusset pipeløp over tak på befaringsdagen, ingen lekkasje registrert innvendig på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler montering av pipebeslag over tak.

6.26 Øvrig: Innvendige dører**Beskrivelse**

Innvendige dører med slett /profilert utførelse. Enkelte dørblad skiftet i senere tid.

Hovedsakelig normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

-Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hundre utluftning, og noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

-Skadet dørblad til bad 1. etasje, påregnelig med utskiftning.

-Enkelte dører henger og tar i karm, påregnelig med mindre justering.

6.27 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med grunnmur i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Treport

Merknader:

- Stedvis noe slitt overflater på garasjeport.
- Registrert noe tørkesprekker, og nedbrytning utvendig treverk og kledning, noen svertesopp.
- Fuktsikring/platon mangler klemlist, stedvis motfall på terreng.
- Manglende tetting rundt vinduer.
- Manglende fugletetting ved takfot.
- Det er ikke opprettet lufting panelt takutstikk.
- Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.
Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

6.28 Øvrig: Utvendig trapp

Beskrivelse

Merknader:

- Utvendig trapp, kjellertrapp og vange mangler rekkverk. Stedvis riss i pusset flater.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250047	
Selger 1 navn	
Liv Astrid Hausberg	
Gateadresse	
Hagabakka 5A	
Poststed	Postnr
HOMMERSÅK	4310
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Ambjørge S. Sandvik	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1412250047

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250047

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Astrid Hausberg	c6918c49abdca11189e89a4c 966a0beebe1a7f0d	24.03.2025 18:29:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1412250047

- 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>

Vann- og avløpskart



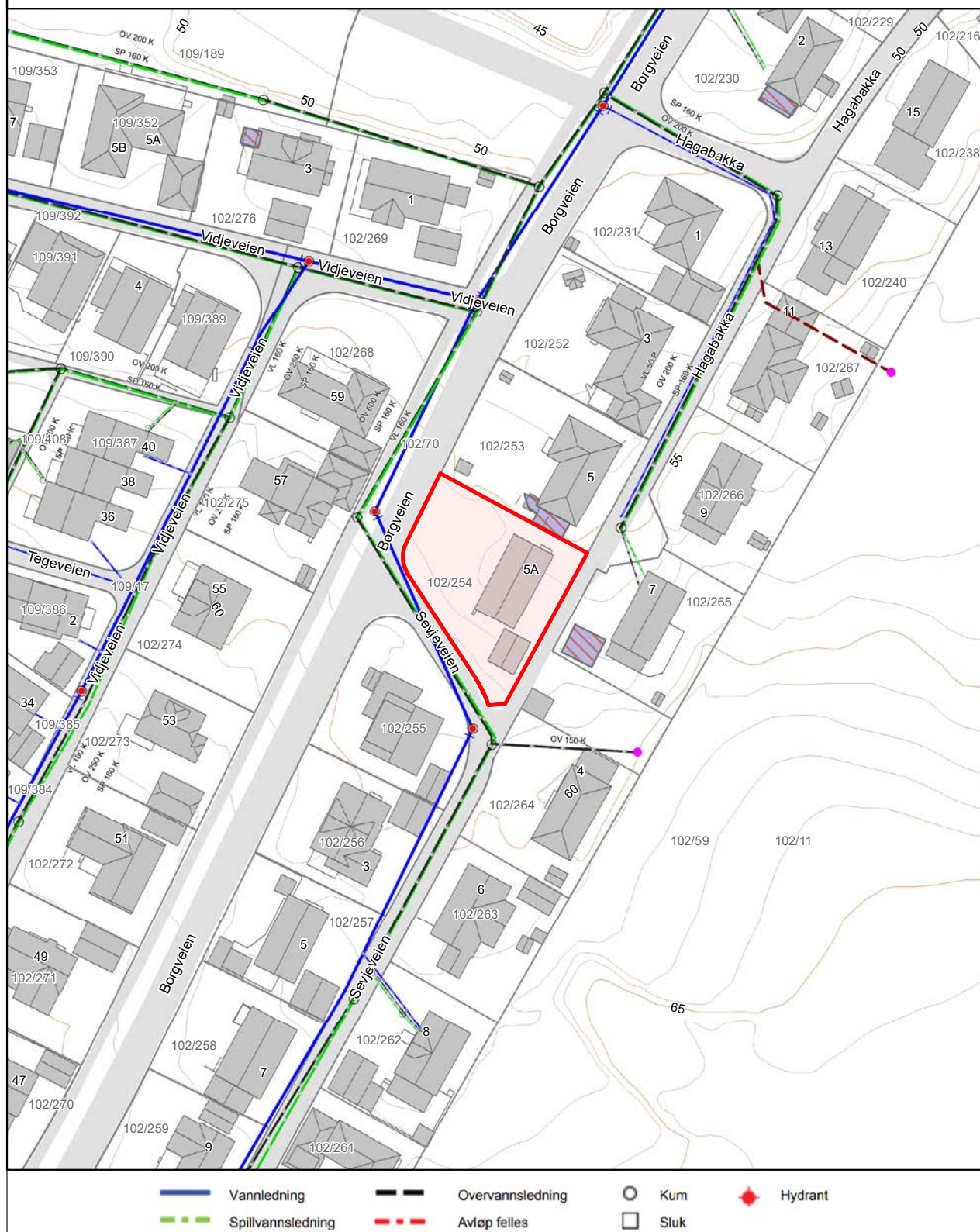
Adresse: Hagabakka 5A, 4310 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 102/254/0/0

Dato: 2025-03-24

Målestokk: 1:1,000

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



Reguleringsplan for Hagabakka, deler av Riska og Frøyland

Reguleringsbestemmelser

PlanID 7107

Saksnummer

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

- 2.1. Arealer for konsentrerte boligbebyggelse (U-maks 0.2) skal bebygges med terrasse-, kjede- eller vertikaldelte bolighus.

Ved eventuell tomtedeling, må ikke bygningens grunnflate overskride 25 % av tomtens nettoareal. I nettoareal kan medregnes tomtens andel i fellesareal innenfor vedkommende boliggruppe. Bygningens takvinkel og møneretning fastsettes av bygningsrådet.

- 2.2. På tomter for frittliggende bolighus, skal boligens grunnflate ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal. Tomtene skal bebygges med ene- eller tomannsboliger.

Takvinkel og møneretning fastsettes av bygningsrådet.

§ 3.

Bygningene skal være i en eller 1 ½ etasje. Hvor terrengforholdene tilsier det, skal boligene bygges i 1 etasje med underetasje innenfor rammen av bestemmelsene i departementets byggeforskrifter.

Konsentrert småhusbebyggelse kan føres opp i to etasjer.

§ 4.

Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises avkjørsel samt garasjeplass for 1 bil pr. leilighet, selv om garasje ikke er tenkt oppført samtidig med boligen.

I tillegg skal vises biloppstillingsplass for minst 1 bil pr. leilighet.

Maksimal størrelse for garasje er 40 m². Bygningsrådet kan tillate at garasje plasseres i nabogrense. Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med veien eller felles avkjørsel, kan bygningsrådet tillate at avstanden til veien eller den felles avkjørsel, hvorfra tomten har sin adkomst, innskrenkes til 2,0 m.

§ 5.

Alle avkjørsler skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet. Mot vei kan rådet kreve lav hekk eller annen beplantning i stedet for gjerde.

Terreng og/eller beplantning i frisiktsonene må ikke overstige 0,5 m over de tilstøtende veiens nivå.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for nabo eller den offentlige ferdsel.

§ 7.

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

§ 8.

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

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
22.11.2017	17/11065	Ifm ny adkomst til 102/5 – Eksisterende stiforbindelse og grøntstruktur skal opprettholdes. Det skal ikke fjernes vegetasjon utover veiens begrensning og det skal ikke settes opp barrierer. Ny adkomst skal kun brukes av bolig (følgehuset) nordvest på gnr 102 bnr 5, det er ikke tillatt med gjennomkjøring for landbrukseiendommen.
25.04.2018	17/16504	Gjelder for gnr 102 bnr 938 og den nye tomten med følgende tillegg: BYA = 40% (bolig, garasje/carport, biloppstillingsplass og bod). Boligene kan bygges med saltak, pulttak eller flat tak, og boligene skal

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 26.11.1973

Dato for siste endring: 25.04.2018

		tilpasses eksisterende bebyggelse. Boligene tillates bygd med to etasjer og balkong ut fra stuen i 2.etasje kan overskride byggelinjen. Overvann skal disponeres lokalt. De to eksisterende bekkene som går inn på tomten bør ikke lukkes. Ved eventuelle fysiske tiltak i bekk må det søkes om tillatelse til tiltaket fra relevant myndighet.
--	--	---

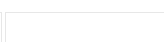
Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende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

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

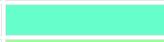
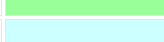
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

3. Grønnstruktur

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

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

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

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

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

Hensynssoner

Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	H570_2
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)



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

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljerGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

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



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER	Gatetun
Områder for boliger m/tilhørende anlegg	Torg
Frittliggende småhusbebyggelse	Rasteplass
Konsentrert småhusbebyggelse	Parkeringsplass
Blokkbebyggelse	Kollektivanlegg (for buss og drosje)
Garasjer i boligområder	Bussterminal
Områder for forretning	Bussholdeplass
Områder for kontor	Drosjeholdeplass
Områder for industri / lager	Jernbane
Områder for fritidsbebyggelse	Sporvei / forstadsbane
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)	Flyplass med administrasjonsbygninger
Offentlig barnehage	Flyplass / taxebane
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Havneområde (landdelen)
Offentlig kirke	Kai
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Småbåtanlegg (landdelen)
Offentlig administrative bygg	Trafikkområde i sjø og vassdrag
Område for særskilt angitt allmennnyttig formål	Skipsteid
Allmennnyttig barnehage	Havneområde i sjø
Allmennnyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Allmennnyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Annet trafikkområde
Allmennnyttig kirke	
Allmennnyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)	
Allmennnyttig administrasjon	
Områder for herberger og bevertningssteder	
Hotell med tilhørende anlegg	
Beverting	
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner	
Garasjeanlegg	
Bensinstasjoner	
Annet byggeområde	

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

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

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

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrek

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

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

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

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



KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmennnyttig
Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Unyansert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan fargegrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	102	Bruksnr	254	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner i vannsøylen

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner over bakken

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	869.61 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringsone 4
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	869.61 kvm
Omravn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	7107	
Navn	Reguleringsplan for Hagabakka, deler av Riska og Frøyland	
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	11/26/1973 00:00:00	
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_7107.pdf	
Delarealer		
	Areal	0 kvm
	Feltnavn	
	Regform	322 - Gangvei
	Areal	869.56 kvm
	Feltnavn	
	Regform	110 - Boliger
	Areal	0.05 kvm
	Feltnavn	
	Regform	310 - Kjørevei

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Hagabakka 5A, 4310 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 102/254/0/0

Dato: 2025-03-24

Planident: 7107

Målestokk: 1:1,000

Ikrafttredelsesdato: 26.11.1973



SANDNES
KOMMUNE



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





Skatteetaten

Dato
24.03.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 102 Bnr 254 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Hagabakka 5A, 4310 HOMMERSÅK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 897 101
Som sekundærbolig:	kr 3 588 404

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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:	254	Fnr:	Snr:
Adresse:	Hagabakka 5A, 4310 Hommersåk				

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja ☒ Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja ☒ Nei

Privat avløpsledning er separat:

Ja ☒ Nei Opplysninger om avløp er separat mangler:

Pålegg om separering må påberegnes:

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

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

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja Nei Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja Nei Må påberegnes

Merknader

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

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatssystem. 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.

Utskrift

av møtebok for Sandnes byggningsråd

i møte den 23. mai 1978

Sak 542/78.Leif Sandvik.

Søknad v/Brødr. Hetland A/S mottatt 12.4.78 om oppføring av enebolig på gnr. 102 bnr. 254, Frøyland.

Kvittering for nabovarsel foreligger.

Grunnflate: 103 m2.

Boligen er vist 1 etasjes m/kjeller, og har plassering i samsvar med reguleringsplan.

Vedtak:

Byggetillatelse gis.

Generelle betingelser datert 2. jan. 1978 må nøye etterkommes.

Rett utskrift:

Oversendes Leif Sandvik under henvisning til ovenstående.

Sandnes, den 24. mai 1978

Kaare Christiansen
bygningssjef

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

Sandnes kommune
Bygningssjefen

HW/bh.
ark.102/254.

Herr Leif Sandvik,
Hagabakka,
4300 Sandnes.

BRUKSTILLATELSE

Ansvarshavende:	Johs. Lerstøl	Gnr.....102.....
Byggemelder:	Brødr. Hetland A/S	Bnr.....254.....
Bygningens art:	Bolighus	Matr.nr.....
Brutto-areal:	96 m2.	
Konstruksjon:	Tre	Sak nr.....542/78.....
Oljetank:		

I henhold til besiktigelse den 4.10.79 meddeles brukstillatelse
for Deres bolig.

Følgende arbeider gjenstår:

1. etasje: 1. 30 cm plate foran peis.
- Kjeller: 1. Puss av vegger og golv.
2. Rekkverk på kjellertrapp.
- Utvendig: 1. Puss av grunnmur.
2. Puss av pipe på tak.
3. Trapper m/rekkverk.
4. Planering m/fall fra huset.
5. Stige til boligen.

Sandnes, den 9. oktober 1979.

Kaare Christiansen
bygningssjef


Harry Winnskjel
avd.ing.



Sandnes kommune

Bygningssjefens ekspedisjon
Rådhusets sentralbord
Telefax

T : 51 60 54 04
: 51 60 54 00
: 51 60 54 37

TEKNISK ETAT
Byplansjefen

Leiv Sandvik
Hagabakka 5 a
4320 HOMMERSÅK

Sandnes, 14. desember 1995

Vår ref. : RR/AKH
Arkivnr. : L42

Saksbehandler: R.Rydning

Deres ref. :

Mappenr. : 102-254

Journalnr.: 9584815

D SAK 994/95

Søknad mottatt 28.9.95 om oppføring av garasje på gnr. 102 bnr. 254, Frøyland.

Bruksareal: 30 m².

Attester om nabovarsel foreligger.

Garasjen er plassert 1,5 m fra gangsti/lekeplass. Vist mønehøyde er 4 m, gesimshøyde er ca. 2,6 m.

Overskridelsen av gesimshøyden synes bagatellmessig da garasjen ikke er plassert i nagogrense.

VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes i gang, jf. bygningslovens § 98.
2. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
3. Byggetillatelsen er betinget av at byggets plassering ikke kommer i konflikt med eventuelle offentlige ledninger eller kabler i grunnen som vanskeliggjør vedlikehold. Av den grunn må det innhentes gravetillatelse fra teknisk etat v/vedlikeholds-avdelingen, Telenor og Sandnes Energi før fundamenterings- og byggearbeider igangsettes.

Med hilsen

Johannes Haaland
bygningssjef

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegninger og situasjonsplan

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
4300 SANDNES

Postadresse:
Postboks 583 Krossen
4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006
Postgiro for skatt 1 21 10 28
Bankgiro 3260.07.01400

Nabolagsprofil

Hagabakka 5A - Nabolaget Hommersåk sør/Bjelland - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Borgveien Linje 21, N96	5 min 0.4 km
Skeiane stasjon Linje L5	18 min 15 km
Stavanger Sola	30 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	30 min 29.6 km

Skoler

Hommersåk skole (1-7 kl.) 174 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Kyrkjevollen skole (1-7 kl.) 315 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Maudland skole (1-7 kl.) 226 elever, 14 klasser	5 min 2.2 km
Riska ungdomsskole (8-10 kl.) 327 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	18 min 12.8 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	18 min 14.3 km

«Kjempe flott natur og mange hyggelige naboer ! Barnevennlig, dyrevennlig, stille, rolig og koselig !»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

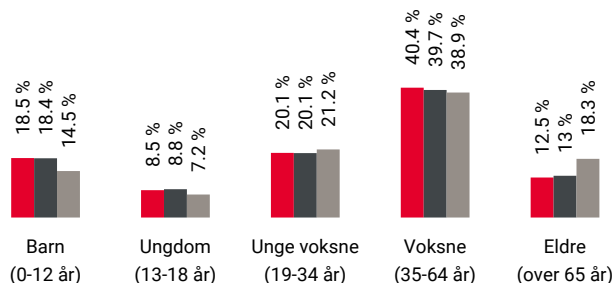
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hommersåk sør/Bjelland	1 552	564
Hommersåk	7 373	2 765
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lekeland barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 1 km
Espira Eikenøtta naturbarnehage (1-5 år) 59 barn	11 min 1 km
Riska barnehage (1-5 år) 51 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Hommersåk	14 min
Coop Extra Riska PostNord	15 min 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



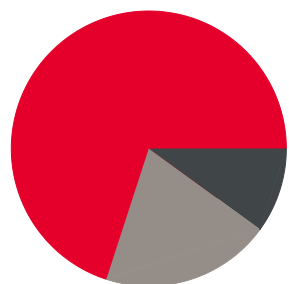
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

	Riska stadion Fotball	3 min 0.2 km
	Gamle stemvei balløkke Ballspill	13 min 1.1 km
	Sport 4 you	22 min
	Ganddal Terapi & Trening	16 min

Boligmasse



70% enebolig
10% rekkehus
20% annet

«Nært by, men fremdeles på landet.»

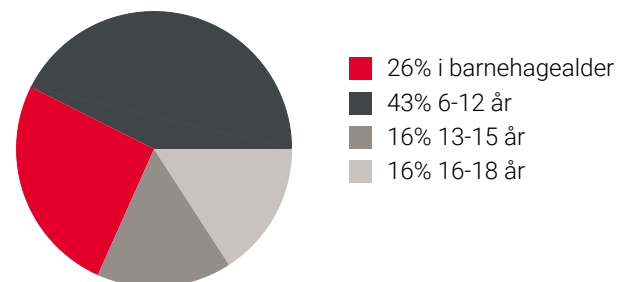
Sitat fra en lokalkjent



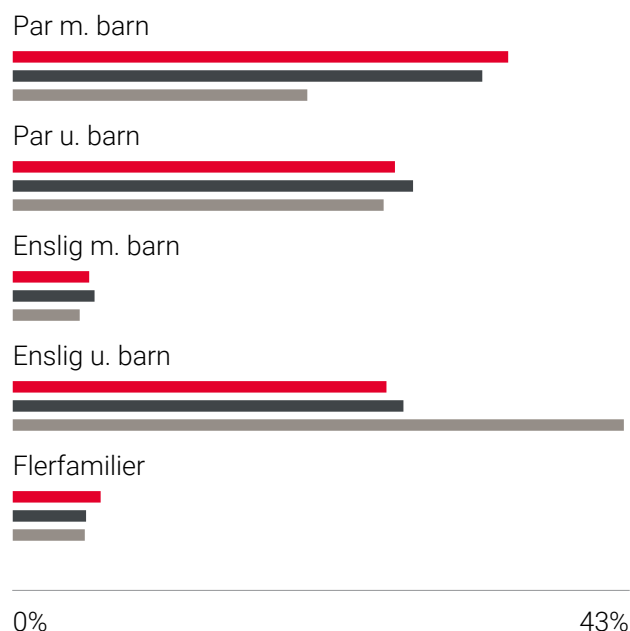
Varer/Tjenester

	Bryggen Senter Hommersåk	20 min
	Vitusapotek Hommersåk	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



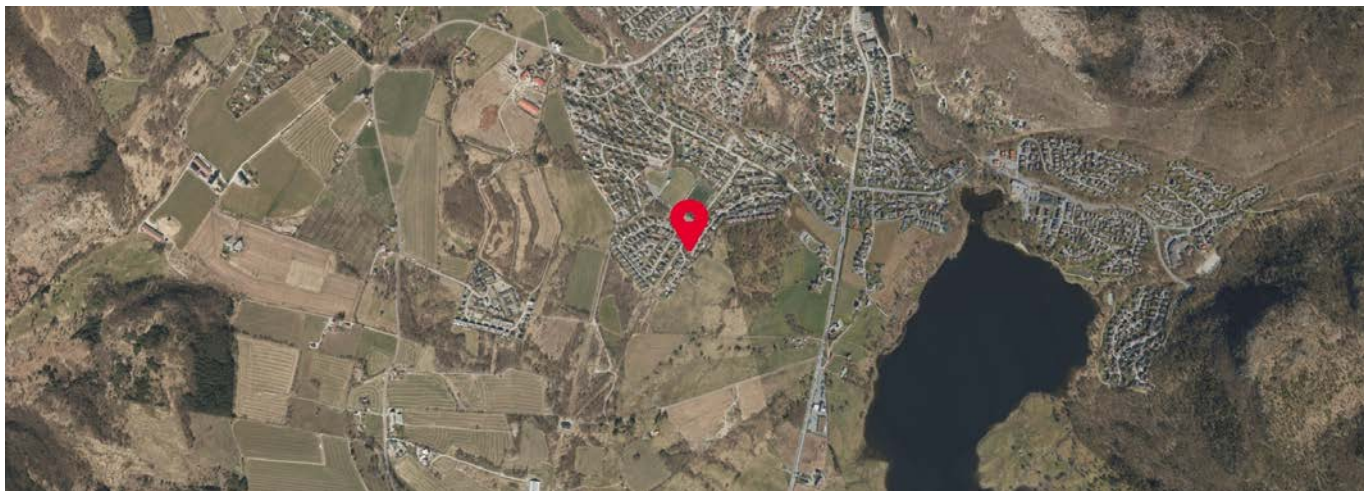
Familiesammensetning



■ Hommersåk sør/Bjelland
■ Hommersåk
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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 SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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: Hagabakka 5A
4310 HOMMERSÅK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Trond Kristoffersen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i 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 viderefremidlet 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