

aktiv.



Breivikveien 61, 4310 HOMMERSÅK

**Tiltalende og praktisk familiebolig  
beliggende i et etterspurt område  
- vannbåren varme!**



Eiendomsmegler MNEF

## Trond Kristoffersen

**Mobil** 450 07 761

**E-post** trond.kristoffersen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 150 000,-  
**Omkostn.:** Kr 129 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 279 990,-  
**Selger:** Kine Riska  
André Duås

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2012  
**BRA-i/BRA Total** 140/147 kvm  
**Tomtstr.:** 268.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 109, bnr. 902  
**Oppdragsnr.:** 1405240216

# En kvalitetsbolig med en familievennlig planløsning.

Sentral og velholdt familiebolig i etterspurt område på Hommersåk. En kvalitetsbolig med familievennlig planløsning, med god standard, pent opparbeidede uteområder og nydelige solforhold! Boligen er innredet i tiltalende og moderne fargevalg og har en gjennomtenkt og god planløsning. Vannbåren varme i hele underetasjen og hovedetasjen kombinert med balansert ventilasjon sørger for at man har god komfort og bra klima året rundt. Praktisk carport hvor du går tørrskodd til bilen.

Busstopp rett utfor, og nærhet til både barnehage, skoler, riskahallen og sentrum. Her ligger du midt i smørøyet, også med kort tilgang til skog og fjell.

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	35
Egenerklæring .....	45
Nabolagsprofil .....	94
Forbrukerinformasjon .....	102
Budskjema .....	103



# Velkommen til Breivikveien 61!

Eiendommen er fantastisk godt utnyttet og har flere gode kvaliteter.

Praktisk carport.





# Flott opparbeidet og velstelt

Uteområde er svært gjennomført, og er omhyggelig plassert med tanke på solforhold. Her er det lun og usjenert terrassehygge. Her er det flere møbleringsmuligheter, og plass til å invitere familie og venner.







## Stemningsfullt og vakkert

Uteområde er svært gjennomført, og er bra plassert mtp solforhold. Her er det flere møbleringsmuligheter, og plass til å invitere familie og venner til terrassehygge på soldager, eller ett besøk i jacuzzien og grillhytta på kvelden.







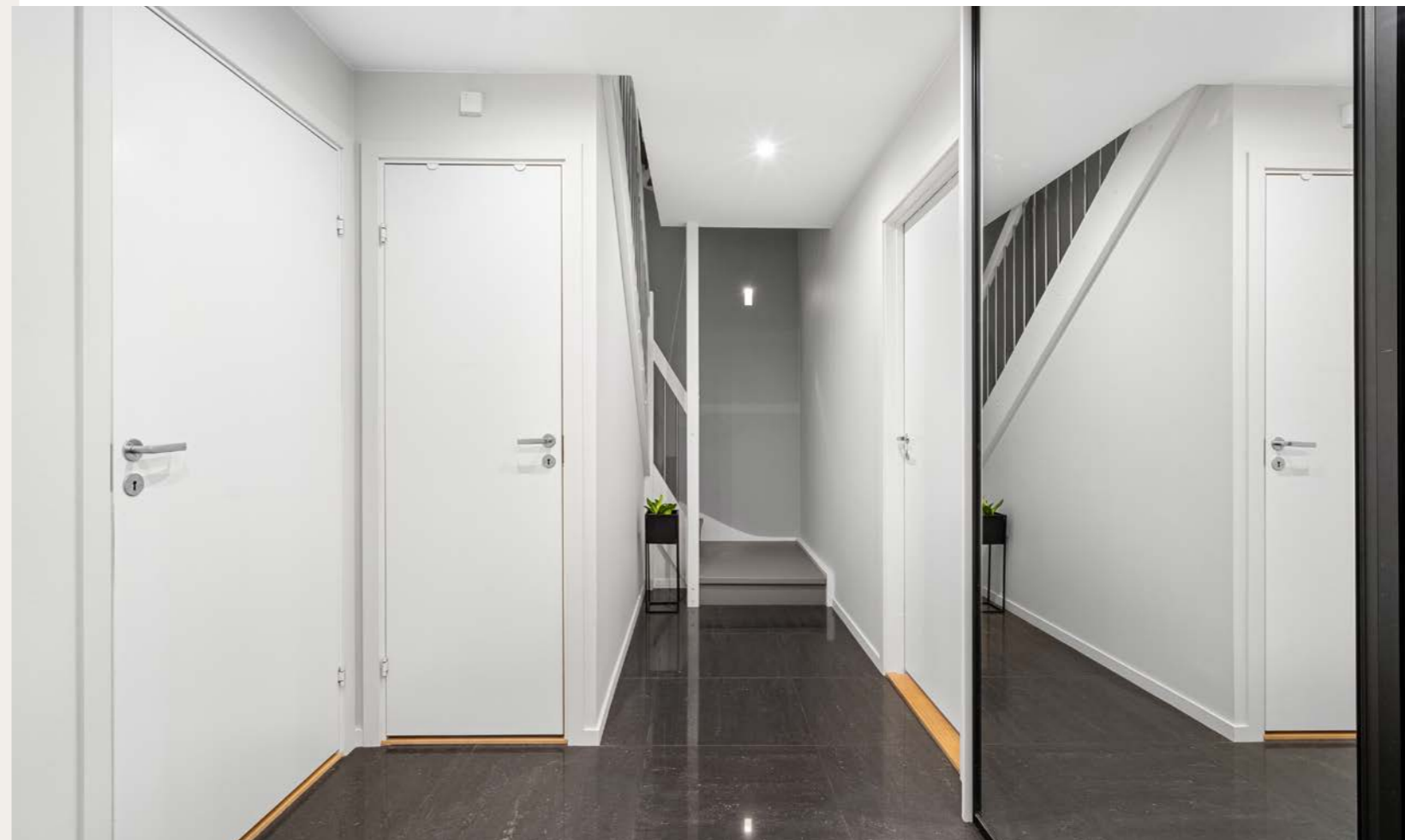


# Velkommen inn!

Boligen har et romslig inngangsparti med god plass til yttertøy i skyvedørsgarderoben og i kottet under trappa.

## Innhold

U.etasje: Entre/gang, 3 soverom (1 soverom ikke godkjent), bad/vaskerom og bod under trapp.

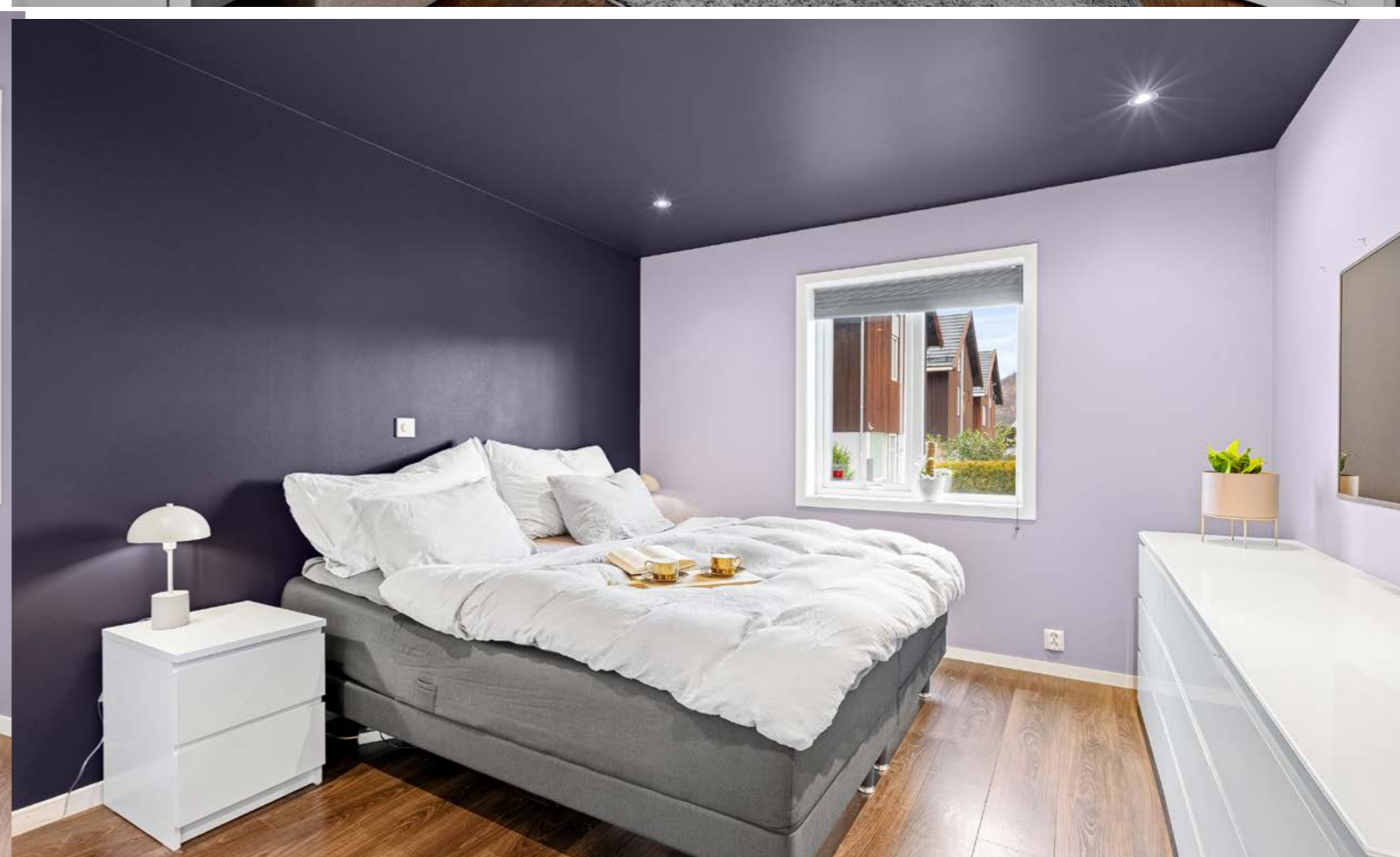
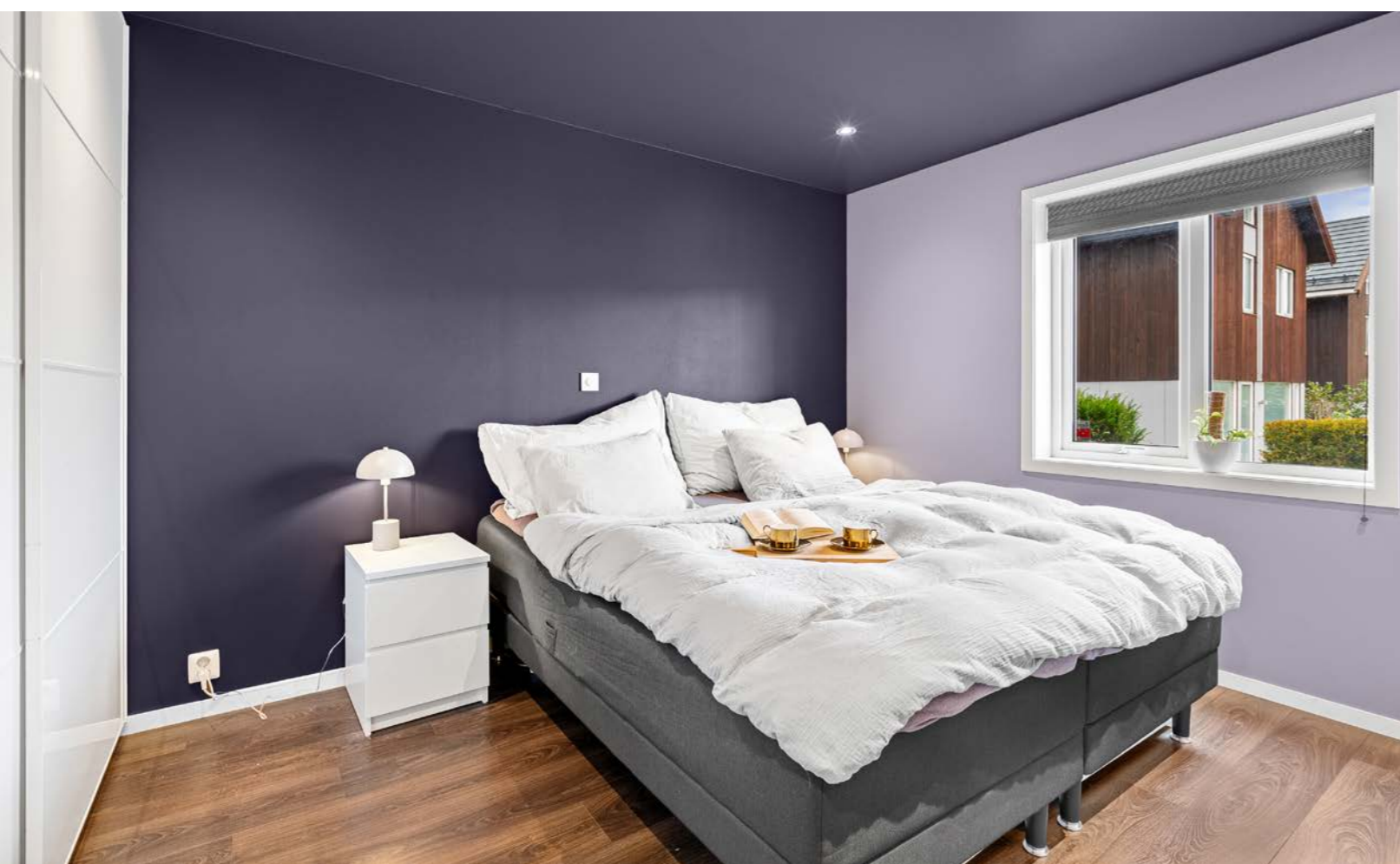




Hovedsoverommet er romslig og har god plass til garderobeskap og ulike hylleløsninger.

"Walk in closet" knyttet mot hovedsoverommet er iflg godkjente tegninger et soverom.

Soverom 3 i denne etasjen er ikke søkt om og godkjent som rom for varig opphold.





# Tiltalende og praktisk

Badet er innredet med dusjnisse m/innfelte hyller, vegghengt wc og dobbel vask i skuffeseksjon med tilhørende speil og belysning.

Innenfor badet er det et separat vaskerom.





# Hovedetasje

Kjøkken/spisestue/gang, wc og stue.

Stuen i hovedetasjen er innredet med lyse og harmoniske fargevalg, og har god plass til å møblere for 2 soner, evnt sette inn ett ekstra soverom som er foreslått i originale byggetegninger.





**Lyst og moderne**  
**Mye naturlig lys**







# Lekker&praktisk

Kjøkkeninnredningen er levert av kvalitetsleverandøren HTH.

Praktisk kjøkken med mye skap- og benkeplass, samt integrert steikeovn (ny 2023), koketopp og oppvaskmaskin (ny 2022).

Utgang til terrassen.

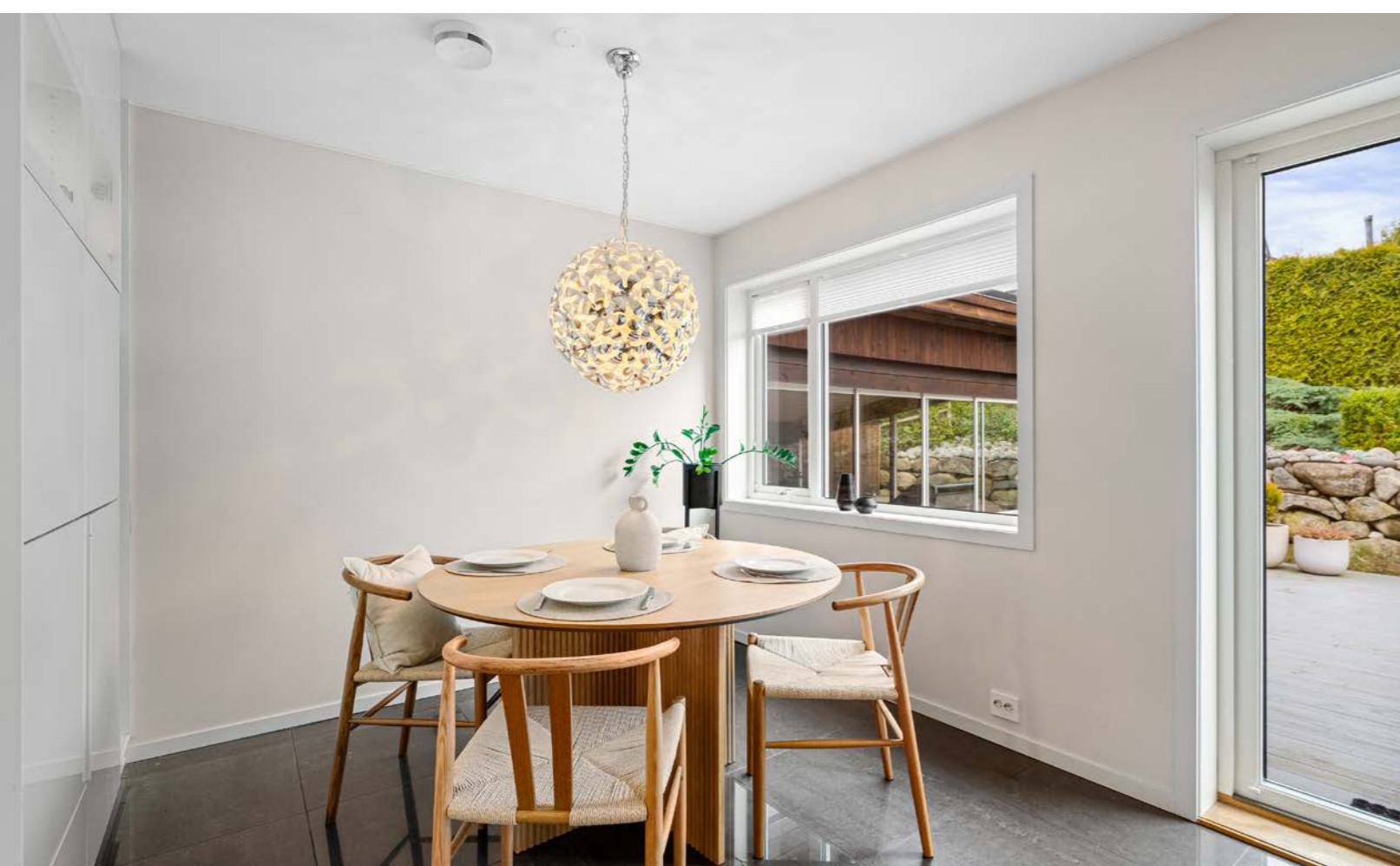








Det er godt tilrettelagt for en spisebordsavdeling med plass til å samle hele familien.

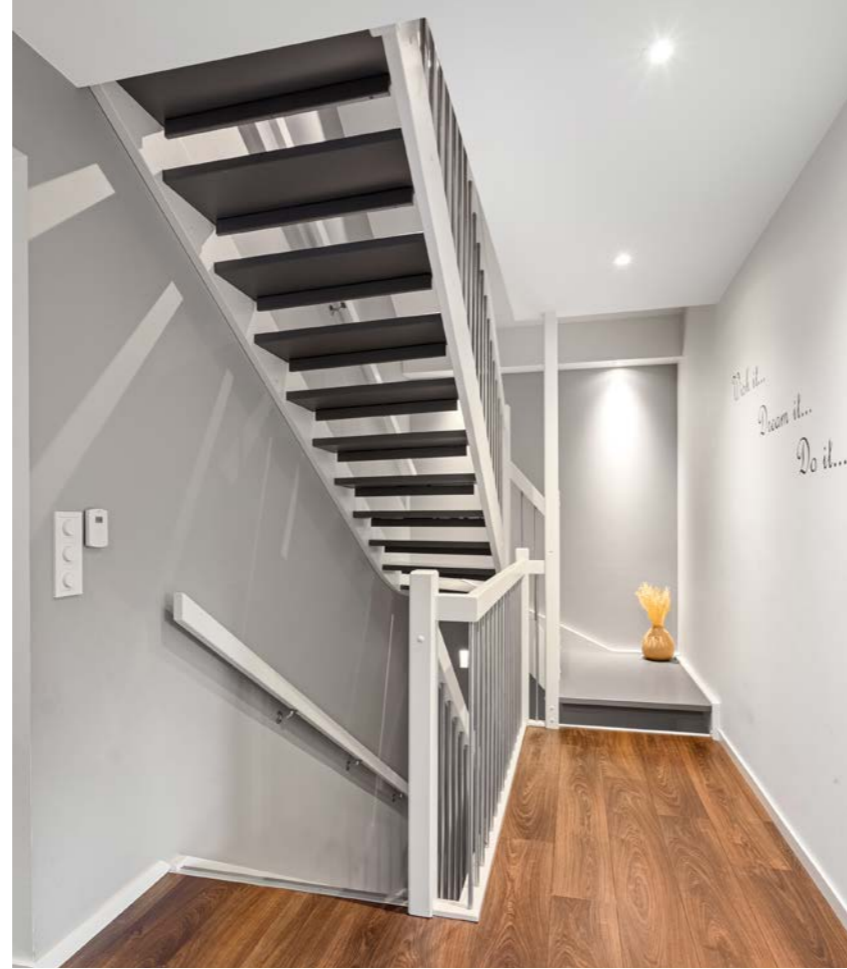


Gjeste wc i hovedetasjen.



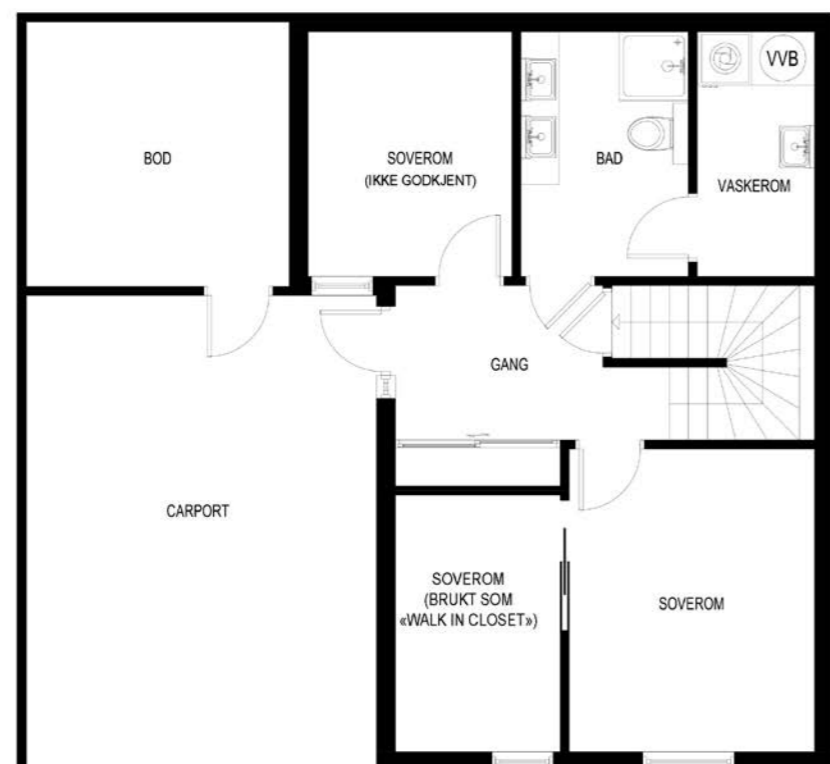
# Loftsetasje

2 flotte soverom som ikke er søkt om og godkjent som rom for varig opphold.  
Romslige og kjekke rom.





# Underetasje



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

**aktiv.**

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

# Hovedetasje



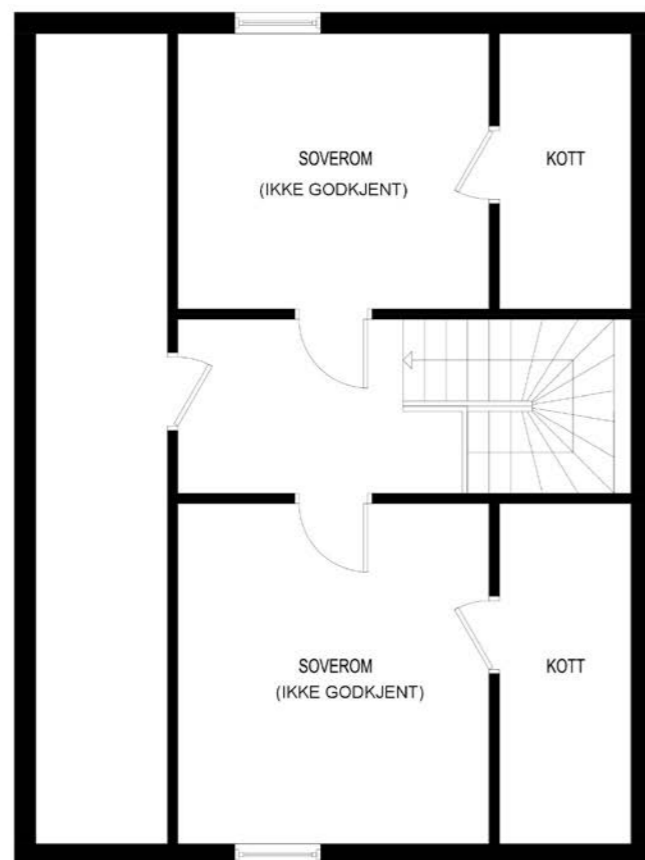
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

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



# Loftsetasje



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

**aktiv.**

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

Praktisk carport med oppbevaringshems.  
Bod like innenfor carporten som også har hems med masse god oppbevaring







Kan dette være noe for deg?

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 140 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 147 m<sup>2</sup>

TBA: 58 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 54 m<sup>2</sup> Entre/gang, 3 soverom (1 soverom ikke godkjent), bad/vaskerom og bod under trapp.

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Utvendig bod.

#### 1. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Kjøkken/spisestue/gang, wc og stue.

#### 2. etasje

BRA-i: 21 m<sup>2</sup> Gang/kontor og 2 soverom (soverommene er ikke godkjent som rom for varig opphold).

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

58 m<sup>2</sup> Terrasse.

### 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.

Hagestue/grillhytte utgjør - 14,50 m<sup>2</sup>.

Eier opplyser av bygg er byggemeldt, og ble oppført av faglært tømmer, Stolt Bolig.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Pergola overbygget jacuzzi utgjør 6,80 m<sup>2</sup>

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Carport m/entre utgjør - 28 m<sup>2</sup>

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Utvendig bod - 7 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal).

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

268.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og beplantet eiertomt.

### Beliggenhet

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. Boligen har en plassering som gjør hverdagslogistikken enkel og overkommelig.

Det er kort vei til dagligvare, skole, barnehager, Riska idrettsanlegg med svømmehall, og for de minste er det kort vei til lekeplasser. På misjonsmarka like ved finner du fotball, basketballbane, skatepark og store grøntområder - perfekt for barna og for deg med hund. Dette gir igjen mer tid på ettermiddag og kveld, noe som kommer godt med. Her er det ingen mangler, blant annet med Hommersåk brygge hvor det er et yrende båtliv, sosiale arrangement, pizzarestaurant, bakeri og gode dagligvarebutikk.



Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og båt. 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.

#### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### 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/ringmur/plate i stedstøpt betong.

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

Etasjeskillet i trebjelkelag.

Saltak i tre som tekkes med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

#### Standard

Vi har gleden av å presentere en meget lekker og innbydende familiebolig på Hommersåk. En kvalitetsbolig med en familievennlig planløsning, god standard, pent opparbeidede uteområder og

nydelige solforhold!

Boligen er innredet i tiltalende og moderne fargevalg og har en gjennomtenkt og god planløsning.

Vannbåren varme i hele underetasjen og hovedetasjen.

Vi ønsker deg hjertelig velkommen til Breivikveien 61!

U.etasje:

Lekker entré med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Entréen oppleves som svært innbydende og gir boligen et godt førsteinntrykk.

Baderommet i denne etasjen er i likhet med resten av huset svært gjennomtenkt. Her er det innredet med vegghengt toalett, dusjnise og dobbel vask i skuffeseksjon med tilhørende speil og belysning. Gulvvarmen sørger for en behagelig start på dagen, og er godt for trøtte morgenføtter.

På innsiden av badet er det et separat vaskerom.

I denne etasjen finner du 2 soverom.

Hovedsoverommet er romslig og har god plass til garderobeskap og ulike hylleløsninger. "Walk in closet" knyttet mot hovedsoverommet er iflg godkjente tegninger et soverom. Soverom 2 i denne etasjen er ikke søkt om og godkjent som rom for varig opphold.

Hovedetasje:

Straks man kommer opp i stuen, legger man raskt merke til hvor romslig og lys boligen er, dette takket være masse naturlig lys og en bra planløsning som bruker værelsene optimalt. Stuen er stilfull og innbyr til sosiale sammenkomster, familietid og

avslapping. Her kan du enkelt innrede i flere soner med god plass til både sofakrok og spisebordsavdeling. I rommet finner vi en god vedovn som sørger for knitrende stemning og en behagelig varme året rundt.

I den andre enden av denne etasjen ligger kjøkkenet som er både pent og svært praktisk med hvite fronter. Masse skap- og benkeplass for oppbevaring og matlaging. Kjøkkenet er innredet med integrert komfyr, koketopp og oppvaskmaskin. Et tiltalende kjøkken uavhengig om du elsker å kokkelere eller om du liker å ta en mer lettvinnt løsning.

Det meste begynner på kjøkkenet...med friske råvarer, en klype inspirasjon og en smule tålmodighet, velbekomme!

Det er godt tilrettelagt for en spisebordsavdeling med plass til å samle hele familien. Nyt familietid, øyeblikkene og samtalene som skjer rundt spisebordet.

Det siste rommet i den etasjen er gjestetoalettet.

Loftsetasje:

2 flotte soverom som ikke er søkt om og godkjent som rom for varig opphold. Romslige og kjekke rom.

Uteområde:

Flott opparbeidet og velstelt uteområde. Uteområde er svært gjennomført, og er omhyggelig plassert med tanke på solforhold. Her er det lun og usjenert terrassehygge. Vår og sommer er synonymt med lange dager utendørs, og terrassekosen vil kunne vare utover de sene nattetimer. Her er det flere

møbleringsmuligheter, og plass til å invitere familie og venner.

Det er også en praktisk bod med inngang fra carporten.

Steinlagt gårdsrom med plass til flere biler, samt parkeringsplass i carport.

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:

Balkong, terrasse, platting Oppsummering:

Registrert tørkesprekker, noe avskalling i overflate terrassebord. Bord montert tett, dette gir økt fuktbelastning. Påregnelig med noe nedbrytning/ ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Noe retningsavvik/motfall registrert ved enkel nivellering. Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandling og jevnlig rengjøring av tett monterte bord må påregnes.

Vinduer og dører Oppsummering:

Vinduer og dører fra byggeåret, registrert noe slitasje i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. Merknader: -Registrert sig i enkelte vindusramme, ingen registrert lekkasje eller fuktskader på befaringsdagen. -Stedvis iring/ korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt. -Mindre svelling/krakelering i nedre del av stuevinduer 1 .etasje, og nedre del av terrassedør,



ingen registrert fukt. Eier opplyser at dette skyldes vannsøl fra potteplateter og ferdsel. -Mindre skade i hjørne av vindusramme i vindu spisestue 1. etasje, noe utbedret i senere tid. -Sprekk i vindusramme på soverom 2. etasje vest. Ingen tegn til følgeskade. 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: Overflatebehandlinger må påregnes. Stedvis smøring av beslag og hengsler. Nærmere kontroll/ utbedring av innfestnings beslag til enkelte vindusramme. Skiftet skadet foringer på sikt.

Elektrisk Oppsummering: Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i forbindelse med el-bil lader og opplegg til jacuzzi senere tid. Samsvarserklæringer ikke fremvist på befaringsdagen. Tg:2. 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 bygnings sakkyndig 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. Anbefalte tiltak: TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring. Samsvarserklæring for el-anlegget/utført arbeid, samt el-kontroller bør fremskaffes.

Varmesentral Oppsummering: Varmepumpe luft til vann fra byggeåret. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Eier opplyser det ble foretatt service av anlegget i 2023 - Ave systemer For nærmere informasjon konferer med eier. Tilstand satt iht. alder.

Våtrom: Underetasje - Bad/vaskerom. Oppsummering av overflater: Flislagte overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon vil være ivaretatt med oppbrett av membran i dørterskel. -Noe mindre vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Oppsummering av sanitærutstyr: Lekkasje i overgang slange/dusjhode. Anbefaler bedre understøtting av hjørne benkeplate i vaskeromsdel. Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Skifte pakning i overgang slange/dusjhode.

Forhold som har fått TG3: Utstyr på tak Oppsummering: Det er ikke montert snøfangere ved takfot. Anbefalte tiltak: Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

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

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

**Parkering** Carport, samt biloppstillingsplass i eget gårdsrom.

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

## Energi

### Oppvarming

Vannbåren varme i hele underetasjen og hovedetasjen.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 150 000

### Kommunale avgifter

Kr 15 232

### 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 1 282 757

### Formuesverdi primær år

2023



#### Formuesverdi sekundær

Kr 5 131 028

#### Formuesverdi sekundær år

2023

#### Andre utgifter

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

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 109, bruksnummer 902 i Sandnes kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/109/902:

29.03.2012 - Dokumentnr: 256955 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

05.11.2010 - Dokumentnr: 865831 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:109 Bnr:222

01.01.2020 - Dokumentnr: 846962 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:109 Bnr:902

05.11.2010 - Dokumentnr: 865580 - Bestemmelse

om veg

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:109 Bnr:111

Med flere bestemmelser

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på hele bygget, datert 08.11.2012.

Det foreligger ferdigattest på utvendig tilbygg, datert 19.01.2015.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at soverom 2 i underetasjen, samt begge soverom på loft, er angitt som disponibelt rom på godkjente tegninger og bruksendringen er ikke søkt om/godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.11.2012.

#### Vei, vann og avløp

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

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf. reguleringsplan for gnr 109, bnr

222, Kyrkjevollen med PlanID 2004128. Vedtatt dato: 31.01.2006. Dato for siste endring: 02.12.2005.

#### 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.

## Kontraksgrunnlag

#### Salgs- og betalingsvilkår

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

128 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

129 990 (Omkostninger totalt)

145 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

148 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 279 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 295 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 298 690 (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 129 990

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. 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 Jæren AS avdeling Sandnes  
, Rådhusgata 3  
4306 Sandnes  
Tlf: 517 78 000

**Salgsoppgavedato**

05.03.2025

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Sandnes	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1412240011	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
André Duås	Kine Riska
<b>Gateadresse</b>	
Breivikveien 61	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HOMMERSÅK	4310
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	26405751

**Spørsmål for alle typer eiendommer**

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

Initialer selger: AD, KR

Document reference: 1412240011



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling  
År   
Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja



## Tilleggskommentar

Byggemeldt «grillhytte» som ble oppført av faglært tømrer, Stolt Bolig.

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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.

## E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andre Duås	d3612bf5024ee5b7e832a20 d0eb6997268d99f8d	05.03.2025 09:40:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kine Riska	1ca682355b9a9edb527135f 70e65598f537b3ec6	04.03.2025 22:42:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1412240011

Document reference: 1412240011

- 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>



# Breivikveien 61 4310 HOMMERSÅK

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2005

BRA: 147 m<sup>2</sup>

BRA-i: 140 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28077>

### 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

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere ved takfot.

##### Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Registrert tørkesprekker, noe avskalling i overflate terrassebord. Bord montert tett, dette gir økt fuktbelastning.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Noe retningsavvik/motfall registrert ved enkel nivellering.

Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

##### Anbefalte tiltak

Overflatebehandling og jevnlig rengjøring av tett monterte bord må påregnes.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, registrert noe slitasje i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Registrert sig i enkelte vindusramme, ingen registrert lekkasje eller fuktskader på befaringsdagen.

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

-Mindre svelling/krakelering i nedre del av stuevinduer 1.etasje, og nedre del av terrassedør, ingen registrert fukt. Eier opplyser at dette skyldes vannsøl fra potteplateter og ferdsel.

-Mindre skade i hjørne av vindusramme i vindu spisestue 1. etasje, noe utbedret i senere tid.

-Sprekk i vindusramme på soverom 2. etasje vest. Ingen tegn til følgeskade.

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

Overflatebehandlinger må påregnes.

Stedvis smøring av beslag og hengsler.

Nærmere kontroll/utbedring av innfestnings beslag til enkelte vindusramme.

Skiftet skadet foringer på sikt.



## Elektrisk

### Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i forbindelse med el-bil lader og opplegg til jacuzzi senere tid.

Samsvarserklæringer ikke fremvist på befaringdagen. Tg:2

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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkreditering 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.

### Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Samsvarserklæring for el-anlegget/utført arbeid, samt el-kontroller bør fremskaffes.

## Varmesentral

### Oppsummering

Varmepumpe luft til vann fra byggeåret

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

Eier opplyser det ble foretatt service av anlegget i 2023 - Ave systemer

For nærmere informasjon konferer med eier.

Tilstand satt iht. alder.

## Våtrom: Underetasje - Bad/vaskerom

### Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon vil være ivaretatt med oppbrett av membran i dørterskel.

-Noe mindre vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

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

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

### Oppsummering av sanitærutstyr

Lekkasje i overgang slange/dusjhode.

Anbefaler bedre understøtting av hjørne benkeplate i vaskeromsdel.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skifte pakning i overgang slange/dusjhode.

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Grunnmuren er innvendig utlekket, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.

Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

Det er ikke registrert mangler som tilsier behov for ytterligere kontrollere.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt mindre endring fra opprinnelig planløsning 1. etasje.

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

Vinduer i 2. etasje tilfredsstillende 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.

Dagslysforhold er ikke vurdert.

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.

## Bygningsdeler med TG-IU



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato <b>27.2.2025</b>	Rapportdato <b>5.3.2025</b>
-----------------------------------	--------------------------------

### Hjemmelshavere

Navn: André Duås	Tilstede ved inspeksjon: Nei
Navn: Kine Riska	Tilstede ved inspeksjon: Nei



Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Opplysning gitt i egenerklæring:

Radonmåling utført ved innflytting, eier opplyser at målinger var lav og at det ikke var nødvendig med tiltak.

Konferer med eier for nærmere opplysning.

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Kåre Vatland	Telefon: 902 97 450		
Firma: Duo Takst AS	Epost: KV@DUOTAKST.NO		
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne			

Om bygningsakkyndig:

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, innvendig dører, etasjeskille blir 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 befaringdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar.

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

representant.

Interessant 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.

### Informasjon om boligen

Adresse: Breivikveien 61, 4310 Hommersåk			
Kommunen: 1108	Gårdsnr: 109	Bruksnr: 902	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:	

Byggeår: 2005 - lht. eiendomsverdi
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur/ringmur/plate i stedstøpt betong.

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

Etasjeskillet i trebjelkelag.

Saltak i tre som tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Boligen fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon, og normal brukslitasje.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

## 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 byggtknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	61	54	7	0	0
1. etasje	65	65	0	0	58
2. etasje	21	21	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>147</b>	<b>140</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>58</b>



## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	54	52	2	Entre/gang, 3 soverom og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod under trapp. - BRA-i (internt bruksareal)
1. etasje	65	65	0	Kjøkken/spisestue/gang, wc og stue. - BRA-i (internt bruksareal)	
2. etasje	21	21	0	Gang/kontor og 2 soverom. - BRA-i (internt bruksareal)	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>140</b>	<b>138</b>	<b>2</b>		

## 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 (varierende tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Hagestue/grillhytte utgjør - 14,50 m<sup>2</sup>.

Eier opplyser av bygg er byggemeldt, og ble oppført av faglært tømrer, Stolt Bolig. Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Pergola overbygget jacuzzi utgjør 6,80 m<sup>2</sup>

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Carport m/entre utgjør - 28 m<sup>2</sup>

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Utvendig bod - 7 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

#### Oppsummering av drenering

TG-1

Antatt normal slitasje drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).  
Tilstand satt iht. alder.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med dreneringer er 1 - 5 år.  
Normal tid før utskifting av drensssystem med dreneringer er 20 - 60 år.

#### Generell info:

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Registrert fall på synlig del terrenget ved gårdsrom.

Terreng underliggende terrasser er ikke kontrollert, ytterligere kontroller må foretas for å avdekke eventuelle mangler tilknyttet terrenget.

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.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei



Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
<p>Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.</p> <p>Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.</p> <p>Det er ikke registrert mangler som tilsier behov for ytterligere kontrollere.</p>	

### 6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
<p>Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.</p> <p>Underetasje</p> <p>-Registrert "bom" i enkelte fliser ved ytterdør entre. Tg:2. Ingen umiddelbar behov for tiltak, men kan utbedres med bi-imp eller lignende.</p> <p>-Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved trapp. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.</p>	

### 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>Registrert tørkesprekker, noe avskalling i overflate terrassebord. Bord montert tett, dette gir økt fuktbelastning.</p> <p>Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.</p> <p>Noe retningsavvik/motfall registrert ved enkel nivellering.</p> <p>Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Overflatebehandling og jevnlig rengjøring av tett monterte bord må påregnes.</p>	

### 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør entre skiftet i 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, registrert noe slitasje i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.</p> <p>Merknader:</p> <p>-Registrert sig i enkelte vindusramme, ingen registrert lekkasje eller fuktskader på befaringsdagen.</p> <p>-Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt.</p> <p>-Mindre svelling/krakelering i nedre del av stuevinduer 1. etasje, og nedre del av terrassedør, ingen registrert fukt. Eier opplyser at dette skyldes vannsøl fra potteplateter og ferdsl.</p> <p>-Mindre skade i hjørne av vindusramme i vindu spisestue 1. etasje, noe utbedret i senere tid.</p> <p>-Sprekk i vindusramme på soverom 2. etasje vest. Ingen tegn til følgeskade.</p> <p>Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.</p> <p>Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.</p> <p>Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Overflatebehandling må påregnes.</p> <p>Stedvis smøring av beslag og hengsler.</p> <p>Nærmere kontroll/utbedring av innfestnings beslag til enkelte vindusramme.</p> <p>Skiftet skadet foringer på sikt.</p>	



## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Stående bordkledning	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning behandlet i 2018. Sementplater malt i 2019.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>
Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje i overflater, stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Det er ikke opprette drengs/luftespalte over vinduer og dører, dette kan føre kondensering. Ingen registrert følgeskade på befaringsdagen. Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes.	

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

## Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

### Generell info:

Yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering. Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

## 6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
Ingen spesielle merknader registrert. Eier opplyser at kledning er krysslektet, yttertak er utvendig utluftet over lufting tak. Dokumentasjon fremlagt.	

## 6.9 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei



Oppsummering av takteking	TG-1
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, ingen spesielle merknader registrert fra bakkeplan. Tilstand er satt iht alder.	
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

## 6.10 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?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke montert snøfangere ved takfot.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.11 Kjøkken



### Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med hvit slett høyglans fronter og benkeplate av stein. Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.	
Merknad: -Mindre ujevnheter i skjøt benkeplate. -Riss i benkeplate ved platetopp.	
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.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.	

## 6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt mindre endring fra opprinnelig planløsning 1. etasje.	
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 2. etasje tilfredsstillende 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. Dagslysforhold er ikke vurdert.  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

## 6.13 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreneringsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-1
<p>Merknader:            Iring på rørkobling under servant, ingen registrert lekkasje. Kommentert under vannledninger.            Registrert "bom" i en flis på gulv. Kommentert under etasjeskiller/overflater.</p>	

## 6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.</p> <p>Merknad:            -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Ledningsnett            Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.            Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p>	

## 6.15 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Vannrør fra byggeår.            Merknader:            -Iring på rørkobling under servant wc, ingen registrert lekkasje.            -Stoppekran er ikke merket.</p> <p>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.            Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	

## 6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny måler montert i 2015.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei



Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i forbindelse med el-bil lader og opplegg til jacuzzi senere tid.</p> <p>Samsvarserklæringer ikke fremvist på befaringdagen. Tg:2</p> <p>Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.</p> <p>Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.</p> <p>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 bygnings sakkyndig 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.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring. Samsvarserklæring for el-anlegget/utført arbeid, samt el-kontroller bør fremskaffes.	

## 6.17 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>
<p>Vannbåren varme, tilknyttet anlegg fra byggeåret.</p> <p>Eier opplyser det ble foretatt service av anlegget i 2023 - Ave systemer</p> <p>Normal levetid for varme gjenvinningsanlegg er ca 15-20 år.</p> <p>Noe mindre iring registrert i fordeler skap for vann, ingen spesielle merknader registrert eller opplyst eier.</p>	

## 6.18 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?	
2023	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-2</b>
<p>Varmepumpe luft til vann fra byggeåret</p> <p>Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.</p> <p>Eier opplyser det ble foretatt service av anlegget i 2023 - Ave systemer</p> <p>For nærmere informasjon konferer med eier.</p> <p>Tilstand satt iht. alder.</p>	

## 6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2011	
Størrelse	
300L	
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?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
<p>Bereder fra 2011, ingen spesielle merknader registrert på befaringdagen.</p> <p>Utstyr sanitær installasjoner</p> <p>Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.</p> <p>Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	

## 6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	2023
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert. Eier opplyser at varmeveksler ble skiftet og kanaler rengjort i 2023.	

## 6.21 Våtrom: Underetasje - Bad/vaskerom



### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderoms del Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett og servant i innredning. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv.	
Vaskeroms del Flis på gulv, sokkel flis og malt glass fiber strier vegg. Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, sentralstøvsuger, utslagsvask i benk, fordeler skap for vann, bereder, og stoppekran. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv.	
Ca 17 mm fall fra gulv ved dør gang til topp slukrist i vaskeromsdel. Ca 11 mm fall fra gulv ved dør gang til topp slukrist i sluk under servant. Ca 20 mm sillikonert dørterskel, tilsynelatende oppbrett av membran.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.  
Merknader:  
-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon vil være ivaretatt med oppbrett av membran i dørterskel.  
-Noe mindre vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.  
  
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.  
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.  
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

### Membran, tettesjikt og sluk

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

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-1**

Sluket er et designsluk med limflens for festing av membran (sluk uten klemring), og det er ikke mulig å kontrollere utførelsen på slike sluk. Unidrain.  
Membran synlig ført under klemring i plastsluker.  
Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett og servant i innredning. Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask i benk, fordeler skap for vann, bereder, og stoppekran.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei



Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Lekkasje i overgang slange/dusjhode. Anbefaler bedre understøtting av hjørne benkeplate i vaskeromsdel.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Skifte pakning i overgang slange/dusjhode.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Ingen registrert bom eller riss. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

### 6.22 Øvrig: Innvendig trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket/åpen tretrapp fra antatt byggeår. Normal brukslitasje i overflater, stedvis noe spenninger i trinn.

### 6.23 Øvrig: Etasjeskiller/overflater generelt

Beskrivelse
Toppdekker og overflater fra antatt byggeåret, normal slitasje i overflater. Merknader: -Noe svelling i toppdekke i gang 1. etasje, ingen utslag på fukt. -Stedvis riss i overgang vegg/tak, påregnelig normal ved listefri utførelse. -Registrert "bom" i en flis på gulv på wc og deler av gulv. Ingen umiddelbar behov for tiltak, men kan utbedres med bi-imp eller lignende. -Registrert "bom" i enkelte fliser ved ytterdør entre. Ingen umiddelbar behov for tiltak, men kan utbedres med bi-imp eller lignende.
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. Det ble på befaringsdagen ikke avdekket unormalt avvik.
Enkel nivellering 2. etasje Ved enkel nivellering registreres det ca 12 mm avvik på total planhet gulv på stort soverom. 1. etasje Ved enkel nivellering registreres det ca 13 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved entre. Underetasje Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved trapp. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

### 6.24 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med hvit slett utførelse. Normal slitasje i overflater og låskasser. Merknader: -Påregnelig med mindre justering av skyvedør til stue 1. etasje. -Mindre svelling i nedre del av dørbord på våtrom.

### 6.25 Øvrig: Støttemur/utvendig trapp

Beskrivelse
Støttemur/utvendig trapp er oppført i naturstein. Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Støttemurer i terreng er ikke nærmere kontrollert, bør kontrolleres med jevne mellomrom for sprekker og setningsskader.

### 6.26 Øvrig: Renner og nedløp

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av aluminium, ingen spesielle merknader registrert. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

## 6.27 Øvrig: Skorstein over tak

### Beskrivelse

Stålpipen med ildsted i stue 1. etasje.  
Skorstein over tak kledd med pipebeslag.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Skorstein over tak kledd med pipebeslag. Ingen spesielle merknader registret med bestigelse fra bakkeplan.

## 6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Ildsted/Skorstein

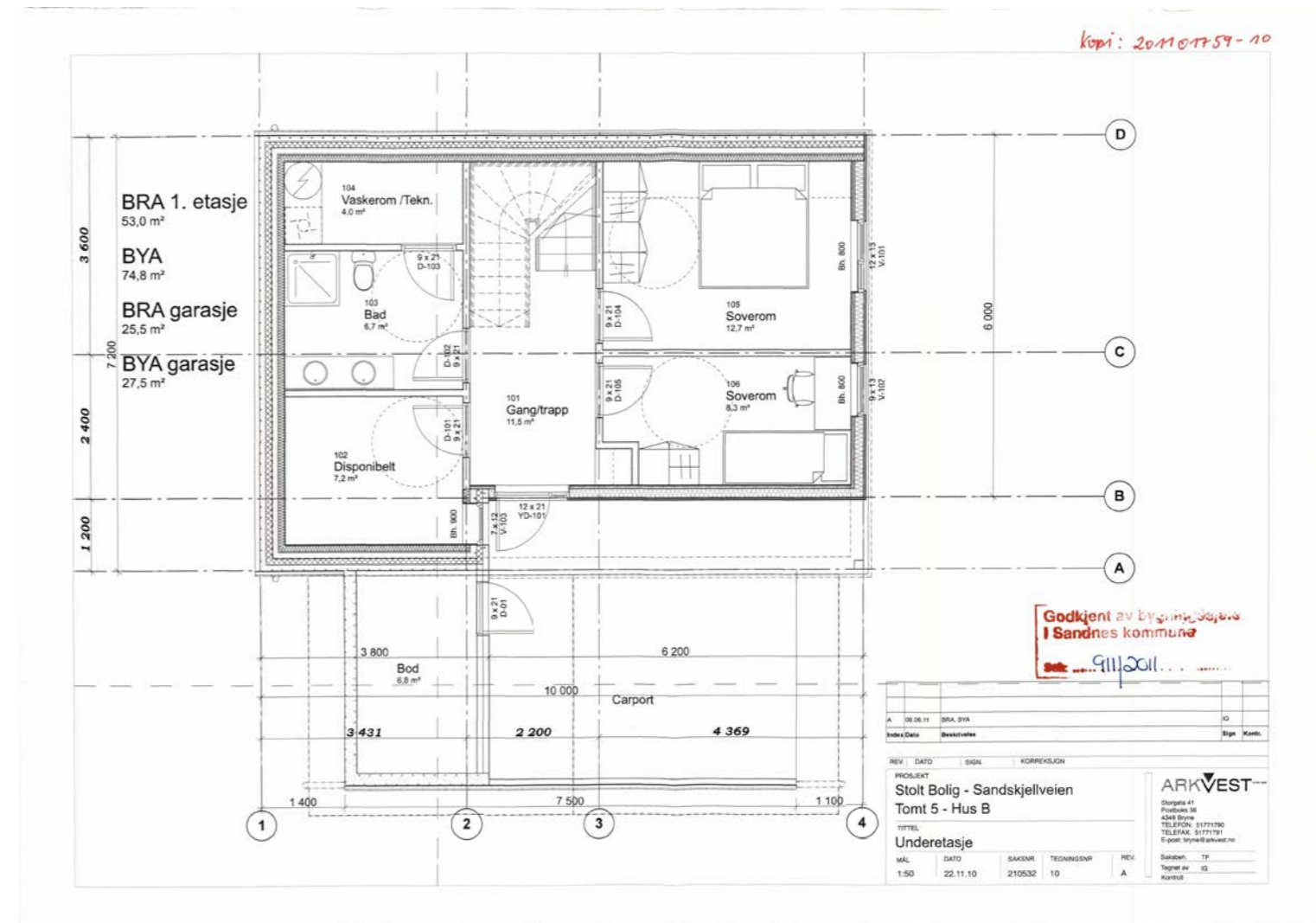
Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.33 Trapp

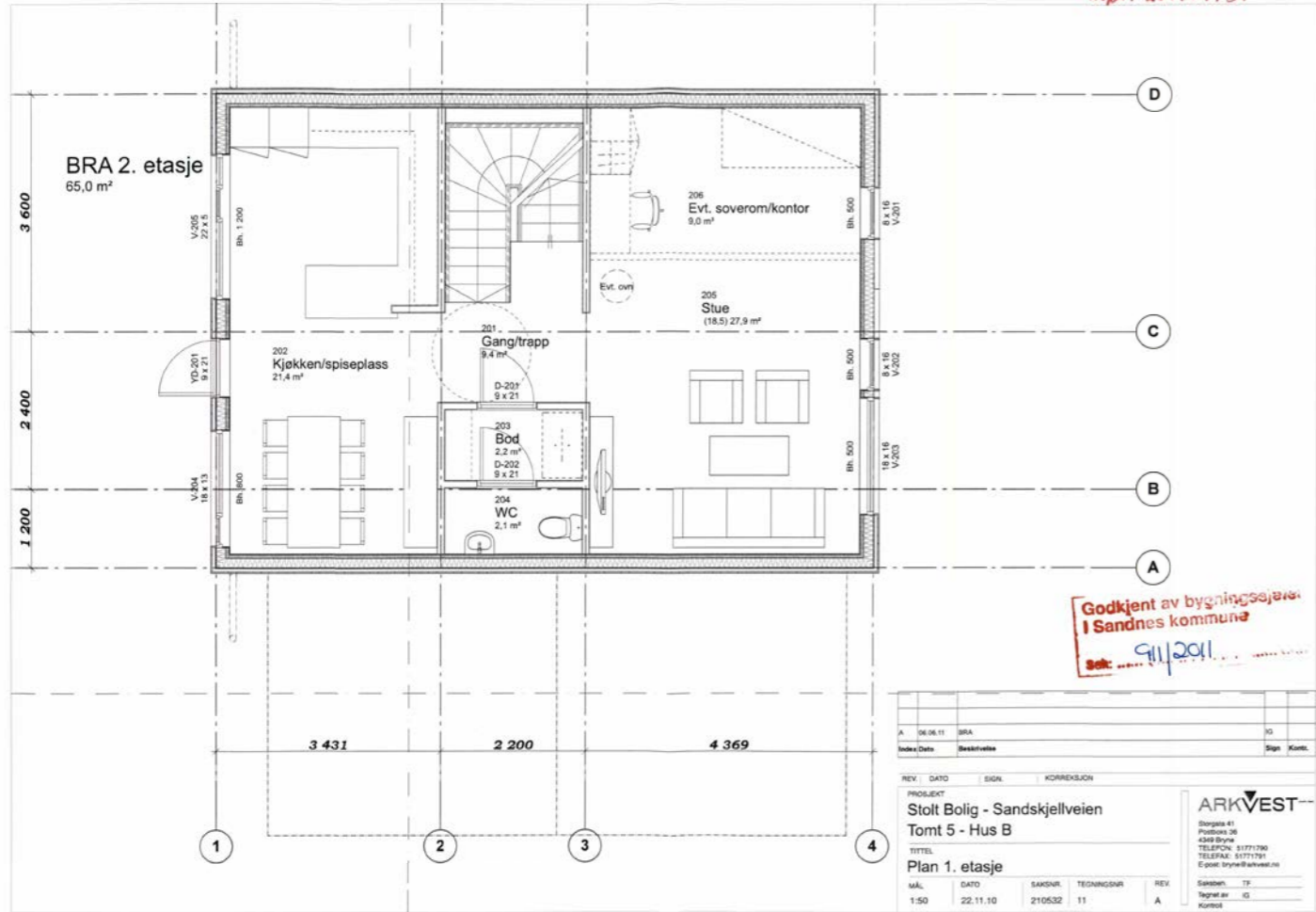
Tilgjengelighet

Ikke relevant

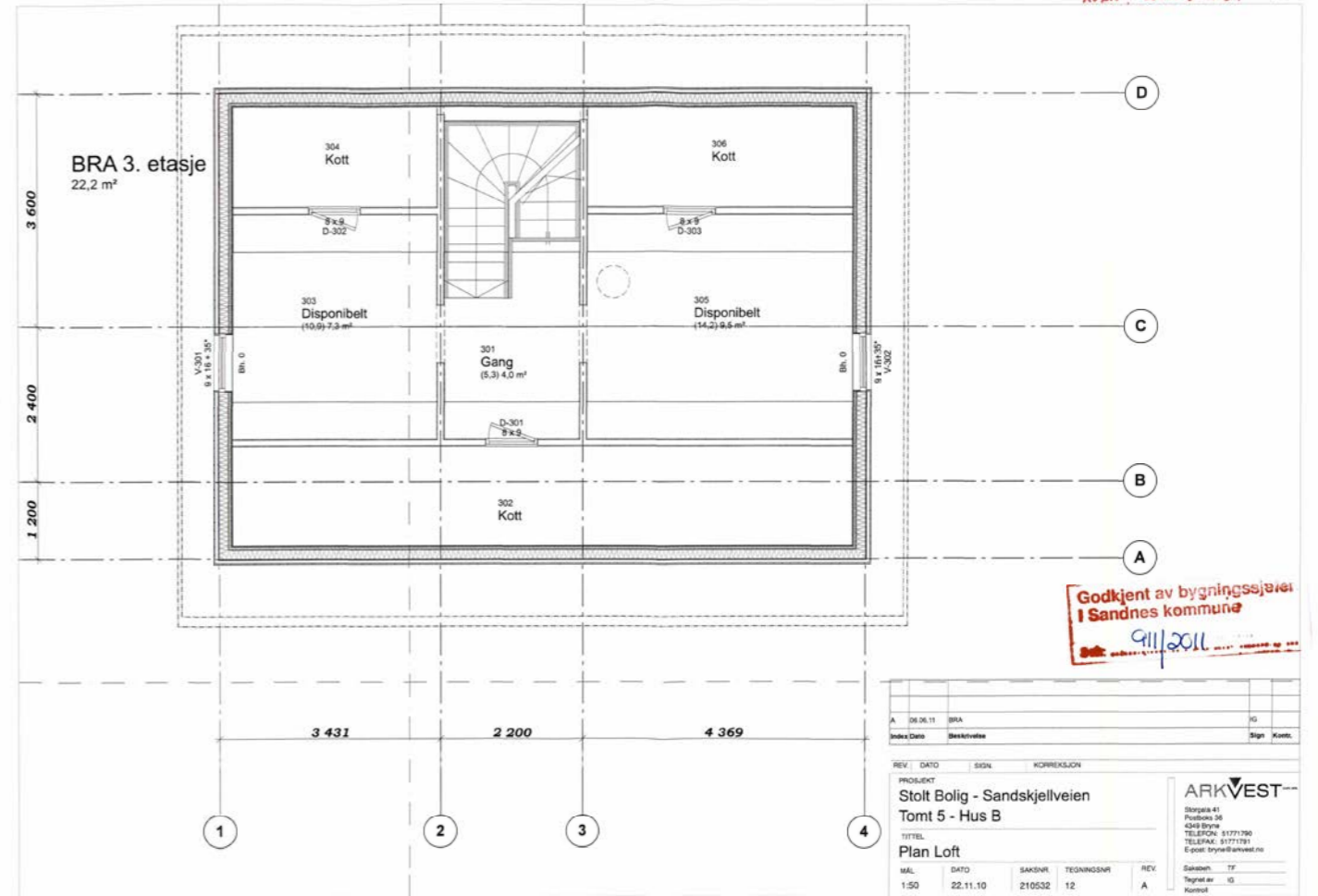




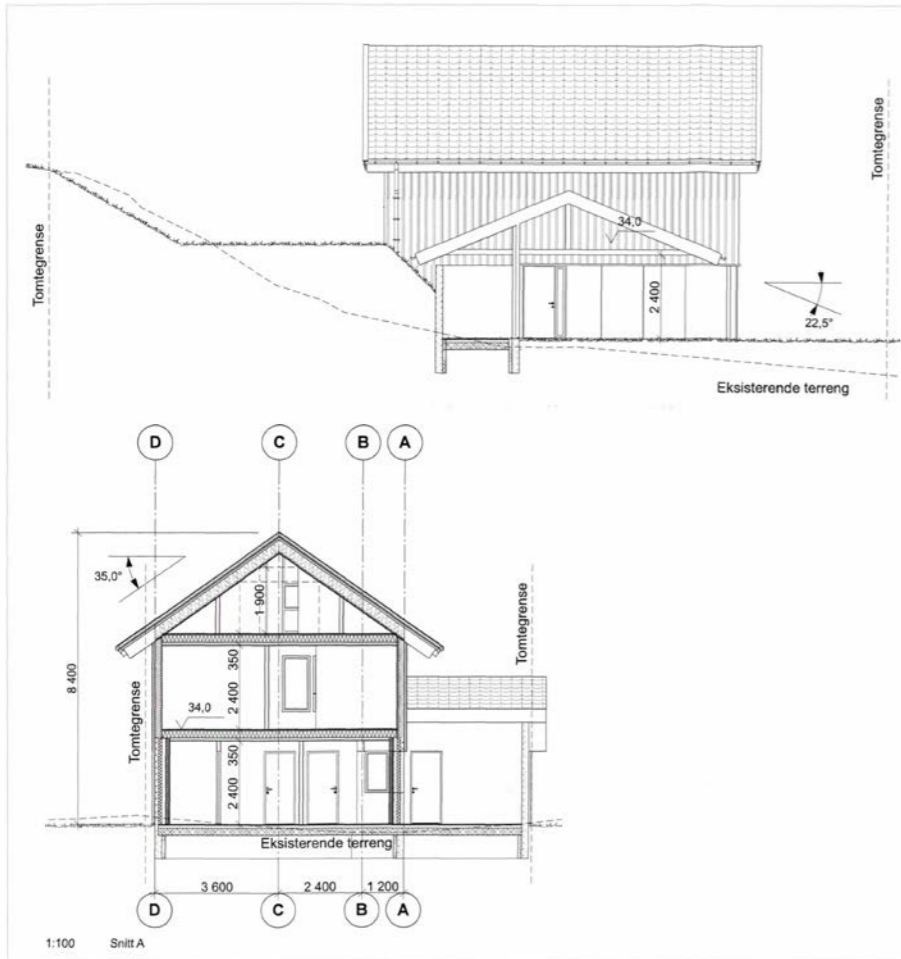
Kopi: 2011 07 59 - 10



Kopi: 2011 07 59 - 10



Kopi: 20110759-10



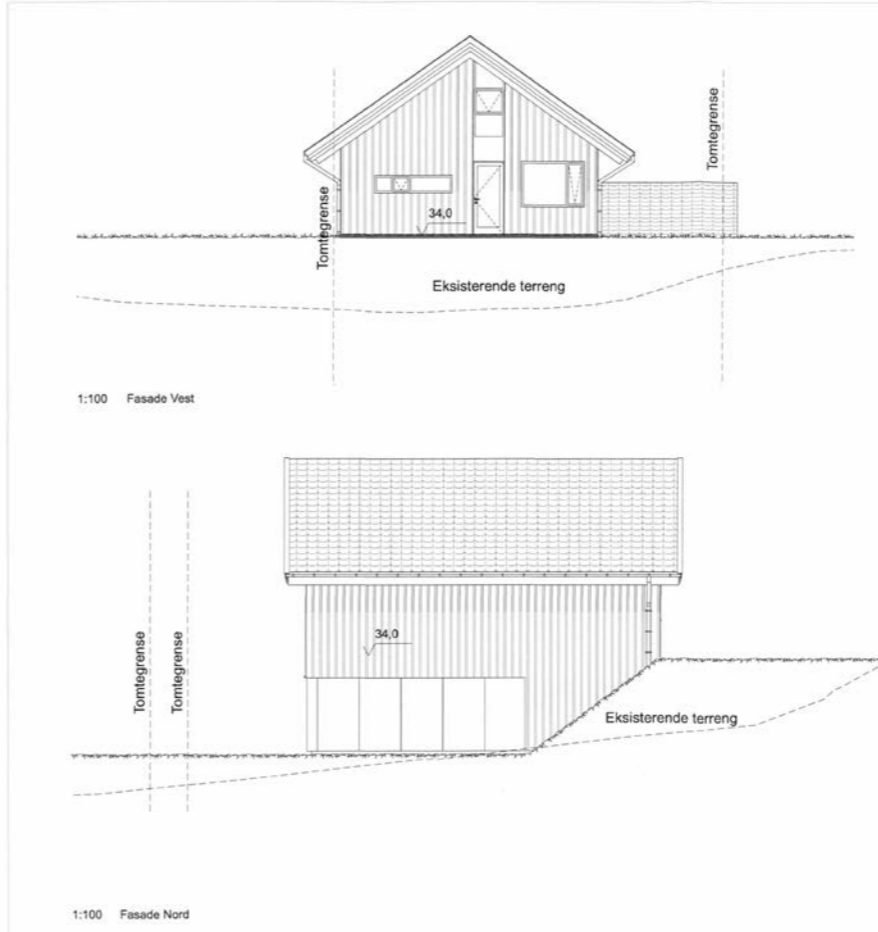
Godkjent av bygningsjefen  
I Sandnes kommune  
9/11/2011

REV	DATE	SIGN	KORREKSJON
A	08.05.11		Eksisterende terreng, tomtegrense

PROSJEKT  
**Stolt Bolig - Sandkjellveien**  
**Tomt 5 - Hus B**  
 TITTEL  
**Snitt A og B**  
 MÅL: 1:100    DATO: 22.11.10    SAKSNR: 210532    TEGNINGSNR: 20

**ARKVEST**  
 Storgata 41  
 Postboks 36  
 4349 Bryne  
 TELEFON: 51771790  
 TELEFAX: 51771791  
 E-post: bryne@arkvest.no

Kopi: 20110759-10



Godkjent av bygningsjefen  
I Sandnes kommune  
9/11/2011

REV	DATE	SIGN	KORREKSJON
A	08.05.11		Eksisterende terreng, tomtegrense

PROSJEKT  
**Stolt Bolig - Sandkjellveien**  
**Tomt 5 - Hus B**  
 TITTEL  
**Fasade Nord og Vest**  
 MÅL: 1:100    DATO: 22.11.10    SAKSNR: 210532    TEGNINGSNR: 30

**ARKVEST**  
 Storgata 41  
 Postboks 36  
 4349 Bryne  
 TELEFON: 51771790  
 TELEFAX: 51771791  
 E-post: bryne@arkvest.no





SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

Jæren Treteknikk As  
Smørpigen  
4355 KVERNALAND

Sandnes, 08.11.2012

Deres ref.:  
Saksbehandler: Kirsti Bilstad Aase

Vår ref.: 201101759-16  
Arkivkode: O: 109-902

### Ferdigattest

Gnr./Bnr: 109/902 Byggeadresse: BREIVIKVEIEN 61  
Tiltakets art: Nytt bygg - boligformål over 70 m<sup>2</sup>  
Byggets/anleggets art: Enebolig med carport og bod  
Ansvarlig søker: Jæren Treteknikk As  
Tiltakshaver m/adr: Stolt Bolig AS, Folkvordveien 11, 4318 Sandnes

D-sak nr: 911/2011

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl 08) § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Bygningssjefen har ikke foretatt befaring av arbeidet.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl(08) § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32.

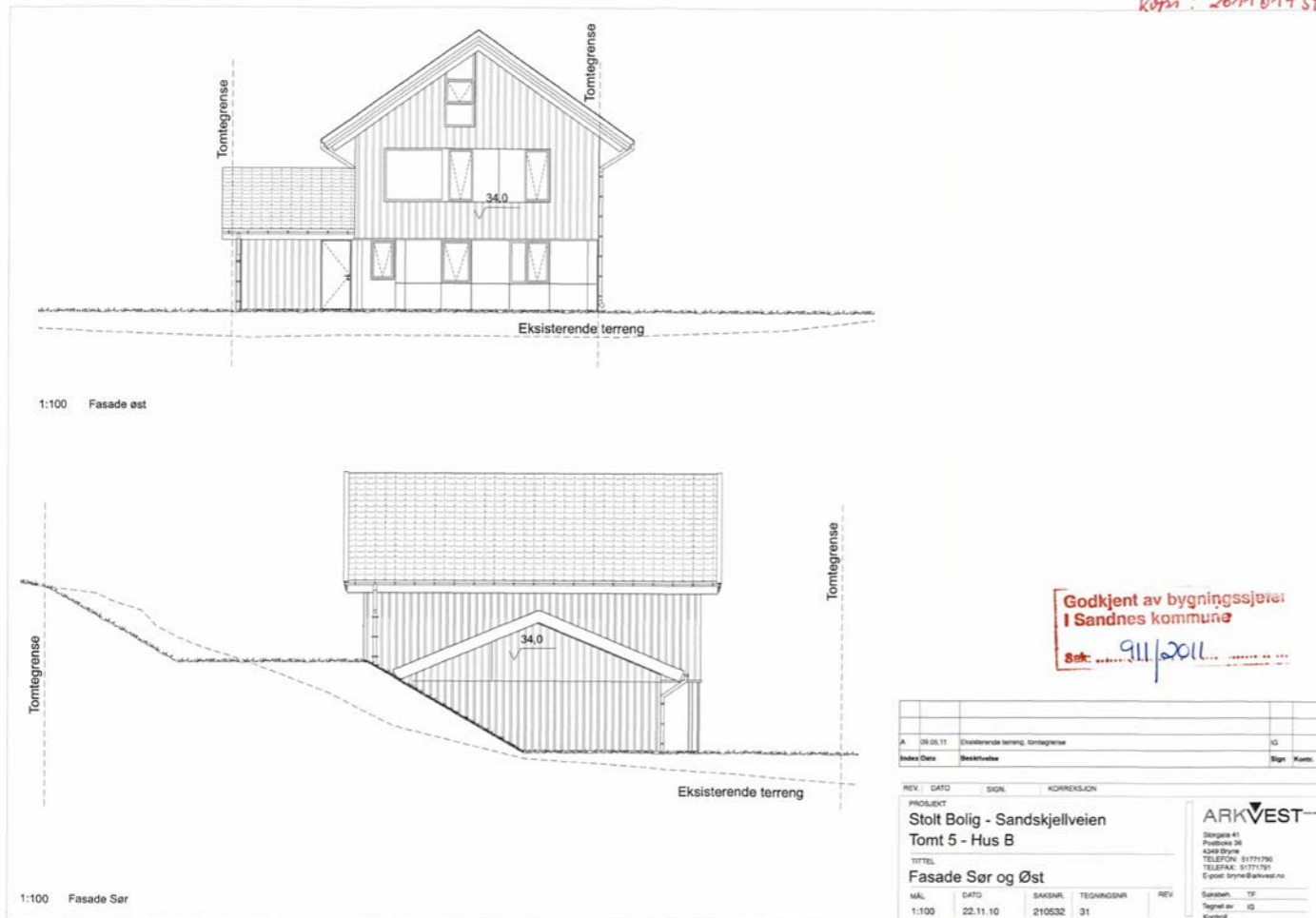
Ola T Solheim  
bygningssjef

for Alida Dzudza  
overingeniør tilsyn

Kopi til: Tiltakshaver  
Oppmåling, her  
Brannsjefen

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00  
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes  
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

Kopi: 201101759-10





SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 19.01.2015

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref:  
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 201206153-5  
Arkivkode: 109/902

Mottaker  
Geodata

Kontaktperson

Adresse  
Postboks 583

Postnummer  
4305  
SANDNES  
4310  
HOMMERSÅK  
4310  
Hommersåk

Andrè Duås

Breivikveien 61

Kine Riska

Breivikveien 61

### Ferdigattest

Gnr./Bnr: 109/902

Byggeadresse: Breivikveien 61

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 111 Enebolig-26 Endring av bygg ikke bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m2

Tiltakshaver m/adr:

Kine Riska, Breivikveien 61, 4310 Hommersåk  
Andrè Duås, Breivikveien 61, 4310 HOMMERSÅK

Viser til tillatelse til tiltak datert 22.01.2013.

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl. 08) § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Byggesakssjefen har ikke foretatt befaring.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl.08 § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Mette Cecilie Nystrom Brox  
Byggesakssjef

Kirsti B. Aase  
Byggesaksmedarbeider

Henverdeler i saken bes rettet til saksbehandler.  
Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

---

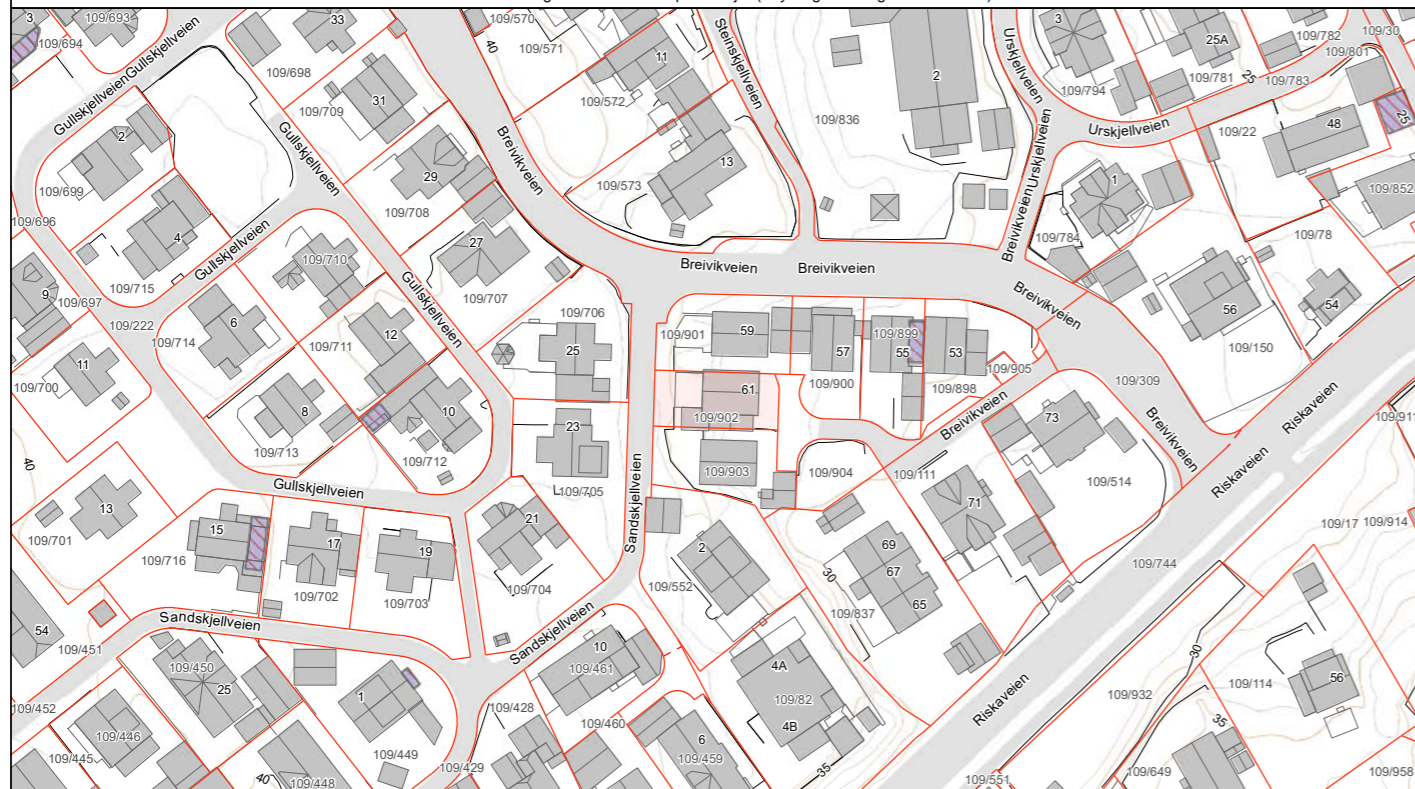
Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.  
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes.  
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no



## Grunnkart

Adresse: Breivikveien 61, 4310 HOMMERSÅK  
Gnr/Bnr: 109/902/0/0  
Dato: 2025-02-18  
Målestokk: 1:1,000

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



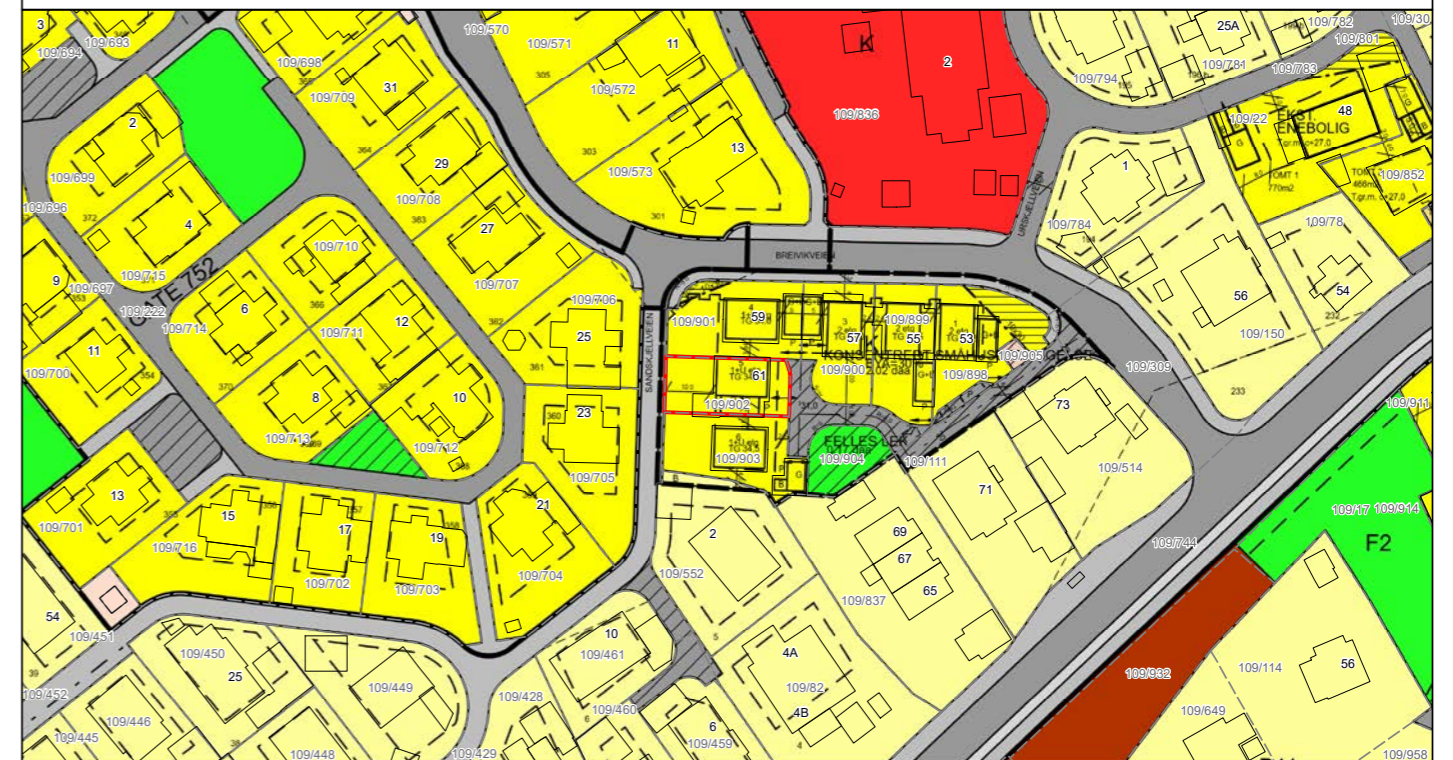
## Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Breivikveien 61, 4310 HOMMERSÅK  
Gnr/Bnr: 109/902/0/0  
Dato: 2025-02-18  
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2004128  
Ikrafttredelsesdato: 31.1.2006



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.



# 1 Tegnforklaring reguleringsplan



Arealformål	Symbol
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
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 tempark	
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	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	

# 2 Tegnforklaring reguleringsplan



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
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 banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnlager	
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	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	



### 3 Tegnforklaring reguleringsplan

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
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	
Reindriftsformål	
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	
Låssettingsplasser	
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, náværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	(PlanId)

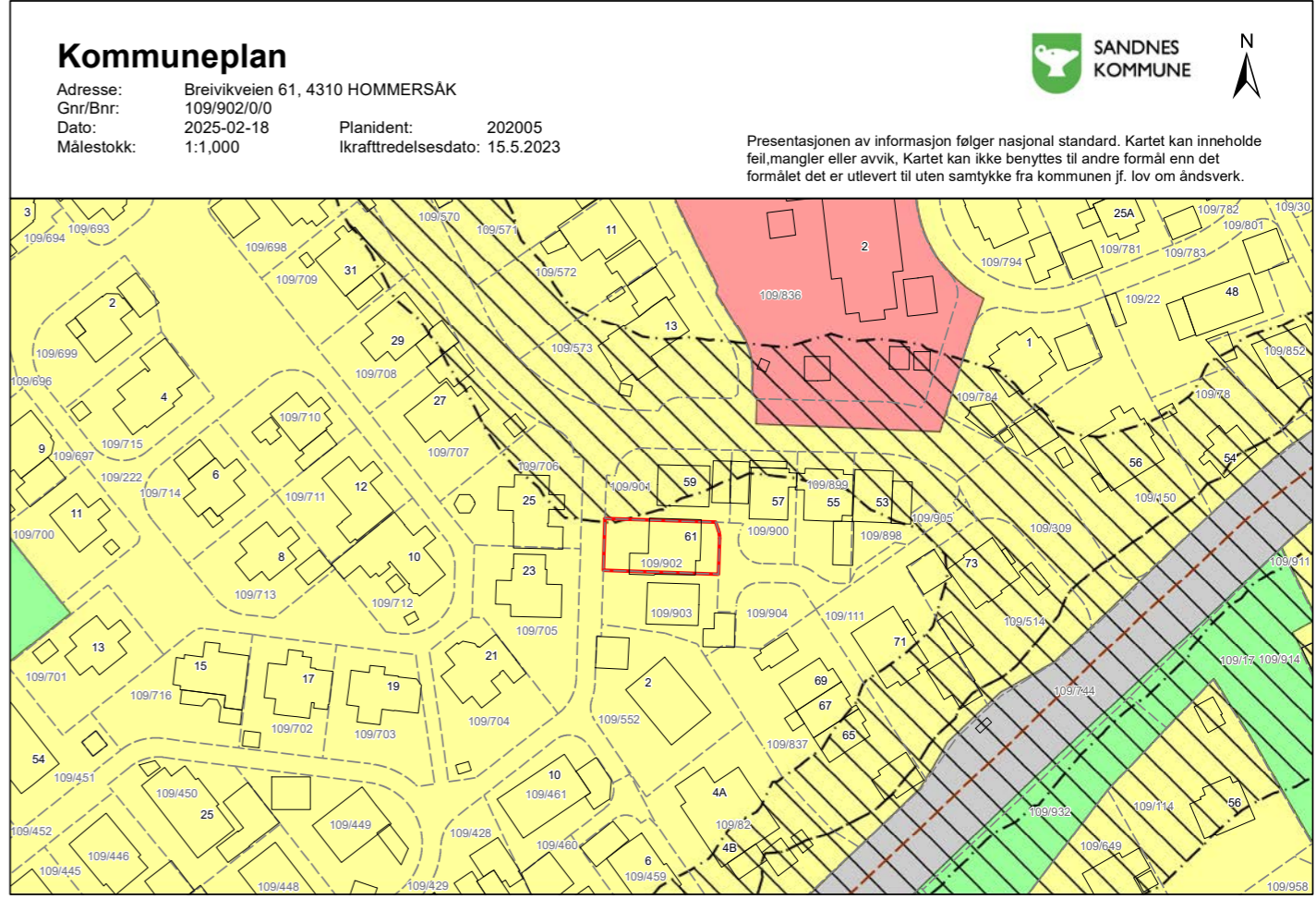
### 4 Tegnforklaring reguleringsplan

Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, náværende
PbMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
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	

<p><b>BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>BYGGEOMRÅDER</li> <li>Områder for boliger m/tilhørende anlegg</li> <li>Frittliggende småhusbebyggelse</li> <li>Konsentrert småhusbebyggelse</li> <li>Blokkbebyggelse</li> <li>Garasjer i boligområder</li> <li>Områder for forretning</li> <li>Områder for kontor</li> <li>Områder for industri / lager</li> <li>Områder for fritidsbebyggelse</li> <li>Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)</li> <li>Offentlig barnehage</li> <li>Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)</li> <li>Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)</li> <li>Offentlig kirke</li> <li>Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)</li> <li>Offentlig administrative bygg</li> <li>Område for særskilt angitt allmenntilleggsformål</li> <li>Allmenntilleggsformål barnehage</li> <li>Allmenntilleggsformål undervisning (skole, universitet mv.)</li> <li>Allmenntilleggsformål institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)</li> <li>Allmenntilleggsformål kirke</li> <li>Allmenntilleggsformål forsamlingslokale (grendehus mv.)</li> <li>Allmenntilleggsformål administrasjon</li> <li>Områder for herberger og bevertningssteder</li> <li>Hotell med tilhørende anlegg</li> <li>Beverting</li> <li>Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner</li> <li>Garasjeanlegg</li> <li>Bensinstasjoner</li> <li>Annet byggeområde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gatebun</li> <li>Torg</li> <li>Rasteplass</li> <li>Parkeringsplass</li> <li>Kollektivanlegg (for buss og drojse)</li> <li>Bussterminal</li> <li>Bussholdeplass</li> <li>Drosjeholdeplass</li> <li>Jernbane</li> <li>Sporvei / forstadsbane</li> <li>Flyplass med administrasjonsbygninger</li> <li>Flyplass / taxebane</li> <li>Hangar, verksted, administrasjonsbygg</li> <li>Havneområde (landdelen)</li> <li>Kai</li> <li>Småbåtanlegg (landdelen)</li> <li>Trafikkområde i sjø og vassdrag</li> <li>Skipseid</li> <li>Havneområde i sjø</li> <li>Annet trafikkområde i sjø/vassdrag</li> <li>Annet trafikkområde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Campingplass</li> <li>Friluftsområde (på land)</li> <li>Friluftsområde i sjø og vassdrag</li> <li>Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig</li> <li>Golfbane</li> <li>Grav- og urnelund</li> <li>Privat småbåtanlegg (land)</li> <li>Privat småbåtanlegg (sjø)</li> <li>Område for anlegg i grunnen</li> <li>Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet</li> <li>Drikkevannsmagasin</li> <li>Vann- og avløpsanlegg</li> <li>Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg</li> <li>Anlegg for televerket (telekommunikasjon)</li> <li>Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret</li> <li>Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass</li> <li>Fiskebruk</li> <li>Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø</li> <li>Frisiktsone ved vei</li> <li>Restriksjonsområde rundt flyplass</li> <li>Grunnvannsmagasin</li> <li>Nedslagsfelt for drikkevann</li> <li>Naturvernområde (på land)</li> <li>Naturvernområde i sjø og vassdrag</li> <li>Klimaverneområde</li> <li>Bevaringsområde for bygninger og anlegg</li> <li>Bevaring av bygninger</li> <li>Bevaring av anlegg</li> <li>Bevaring av landskap og vegetasjon</li> <li>Område for steinbrudd og masseuttak</li> <li>Andre områder for vesentlige terrengingrep</li> <li>Område for reindrift</li> <li>Følsdyranlegg</li> <li>Handelsgartneri</li> <li>Område for særskilt anlegg</li> <li>Taubane</li> <li>Fornøyelsespark</li> <li>Vindkraft</li> <li>Annet spesialområde</li> </ul>	<p><b>FORNYELSESMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)</b></p> <p>FORNYELSESMRÅDER</p> <p><b>KOMBINERTE FORMÅL</b></p> <p>KOMBINERTE FORMÅL</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bolig / Forretning</li> <li>Bolig / Forretning / Kontor</li> <li>Bolig / Kontor</li> <li>Bolig / Offentlig</li> <li>Forretning / Kontor</li> <li>Forretning / Kontor / Industri</li> <li>Forretning / Industri</li> <li>Forretning / Kontor / Offentlig</li> <li>Forretning / Offentlig</li> <li>Kontor / Industri</li> <li>Kontor / Offentlig</li> <li>Kontor/Bensinstasjon</li> <li>Offentlig / Allmenntilleggsformål</li> <li>Veserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)</li> <li>Annet kombinert formål</li> <li>Rekkefølgebestemmelser</li> <li>Midlertidig trafikkområde</li> <li>Unyansert formål</li> </ul> <p><b>Begrensninger grense</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Reguleringsplan foregrensning</li> <li>Reguleringsplan restriksjonsgrensning</li> <li>Reguleringsplan bevaringsgrensning</li> <li>Reguleringsplan fornyelsesgrensning</li> <li>Reguleringsplan rekkefølgegrensning</li> </ul> <p><b>Reguleringsformål</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>500 - Fareområde</li> <li>510 - Høyspenningsanlegg</li> <li>520 - Skytebane</li> <li>530 - Ildsfarlig opplag ol</li> <li>540 - Rasfare</li> <li>550 - Flomfare</li> <li>590 - Særskilt angitt fare</li> <li>640 - Frisiktsone</li> <li>641 - Restriksjonsområde flyplass</li> <li>645 - Grunnvannsmagasin</li> <li>646 - Nedslagsfelt for drikkevann</li> <li>660 - Bevaringsområder</li> <li>661 - Bevaring av bygninger</li> <li>662 - Bevaring av anlegg</li> <li>663 - Bevaring av landskap og vegetasjon</li> <li>800 - Fornøyelsesområder</li> <li>991 - Formålsrekkefølge</li> <li>992 - Midlertidig trafikkområde</li> </ul>
<p><b>LANDBRUKSMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>LANDBRUKSMRÅDER</li> <li>Område for jord- og skogbruk</li> <li>Område for reindrift</li> <li>Område for gartneri</li> <li>Område for parsellhager</li> <li>Annet landbruksområde</li> </ul>	<p><b>FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>FRIOMRÅDER</li> <li>Park</li> <li>Turveg</li> <li>Skuløype</li> <li>Anlegg for lek</li> <li>Anlegg for idrett og sport</li> <li>Leirplass</li> <li>Annet friområde</li> <li>Friområde i sjø og vassdrag</li> <li>Badeområde</li> <li>Småbåthavn</li> <li>Regattabane</li> <li>Annet friområde i sjø/vassdrag</li> </ul>	<p><b>FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)</b></p> <p>FAREOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)</li> <li>Skytebane</li> <li>Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten</li> <li>Område med rasfare</li> <li>Område med flomfare</li> <li>Område med særskilt angitt annen fare</li> </ul>	<p><b>FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)</b></p> <p>FELLESOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Felles avkjørsel</li> <li>Felles gangareal</li> <li>Felles parkeringsplass</li> <li>Felles lekeareal for barn</li> <li>Felles gårdsplass</li> <li>Fellesareal for garasjer</li> <li>Felles grøntareal</li> <li>Annet fellesareal for flere eiendommer</li> </ul>
<p><b>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)</b></p> <p>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kjørevei</li> <li>Gate med fortau</li> <li>Annen vegggrunn</li> <li>Gang- / sykkelveg</li> <li>Sykkelveg</li> <li>Gangveg</li> </ul>	<p><b>SPECIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)</b></p> <p>SPECIALOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Privat vei</li> <li>Parkbete i industristruk</li> </ul>		





# 1 Tegnforklaring kommuneplan



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsmål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
<b>3. Grønnstruktur</b>		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
<b>4. Forsvaret</b>		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
<b>5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)</b>		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
<b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</b>		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdse		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

# 2 Tegnforklaring kommuneplan



Hensynssoner, juridiske linjer og punkter			Linjesymbol			Symbol		
Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig	Linjesymbol	Symbol				
KpFareSone			KpGrense					
KpSikringSone			KpArealGrense					
KpStøySone			KpFareGrense					
KpInfrastrukturSone			KpSikringGrense					
KpGjennomføringSone			KpStøyGrense					
KpAngittHensynSone			KpAngittHensynGrense					
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)			KpGjennomføringGrense					
KpDetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)		KpInfrastrukturGrense					
			KpBåndleggingGrense					
			KpDetaljeringsGrense					
			KpBestemmelseGrense					
			KpRegulertHøyde					

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
<b>KpSamferdselLinje</b>						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykelveg						
Sykelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk 1)						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
<b>KpJuridiskLinje</b>						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
<b>KpInfrastrukturLinje</b>						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
<b>Punktsymbol</b>						
<b>KpSamferdselPunkt</b>						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

# Nabolagsprofil

Brevikveien 61 - Nabolaget Riska - vurdert av 138 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Gullskjellveien Linje 21, 45, N96	1 min	0.1 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	19 min	14.2 km
Stavanger Sola	29 min	

## Skoler

Kyrkjevollen skole (1-7 kl.) 336 elever, 25 klasser	5 min	0.4 km
Hommersåk skole (1-7 kl.) 163 elever, 12 klasser	8 min	0.6 km
Maudland skole (1-7 kl.) 229 elever, 14 klasser	4 min	2.4 km
Riska ungdomsskole (8-10 kl.) 342 elever, 12 klasser	7 min	0.5 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	17 min	13.4 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	17 min	13.8 km

## Ladepunkt for el-bil

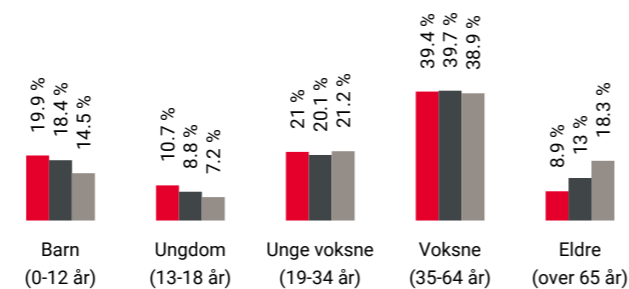
Hommersåk Kai	12 min
---------------	--------

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 76/100

Naboskapet  
Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Trollhaugen foreldrelagsbarnehage (1-5 år) 59 barn	2 min	0.1 km
Lekeland barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min	0.3 km
Riska barnehage (1-5 år) 51 barn	9 min	0.7 km

## Dagligvare

Coop Extra Riska PostNord	10 min	0.7 km
Coop Extra Hommersåk Post i butikk	12 min	0.9 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100

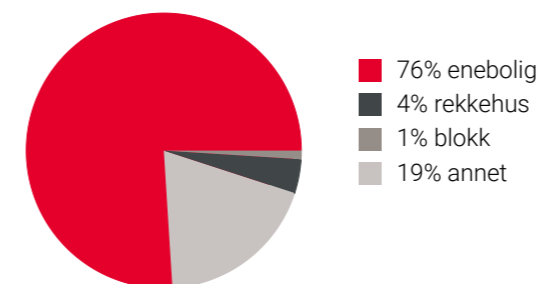
Støynivået  
Lite støynivå 93/100

Trafikk  
Lite trafikk 84/100

## Sport

Kyrkjevollen skole Ballspill	3 min	0.3 km
Riska skole Ballspill, friidrett	5 min	0.4 km
Sport 4 you	14 min	

## Boligmasse



«Fredelig og rolig nabolag, med variert alder.»

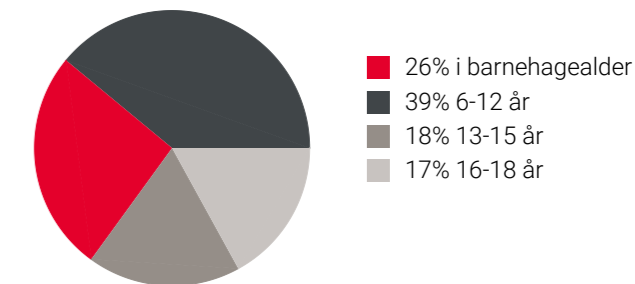
Sitat fra en lokalkjent



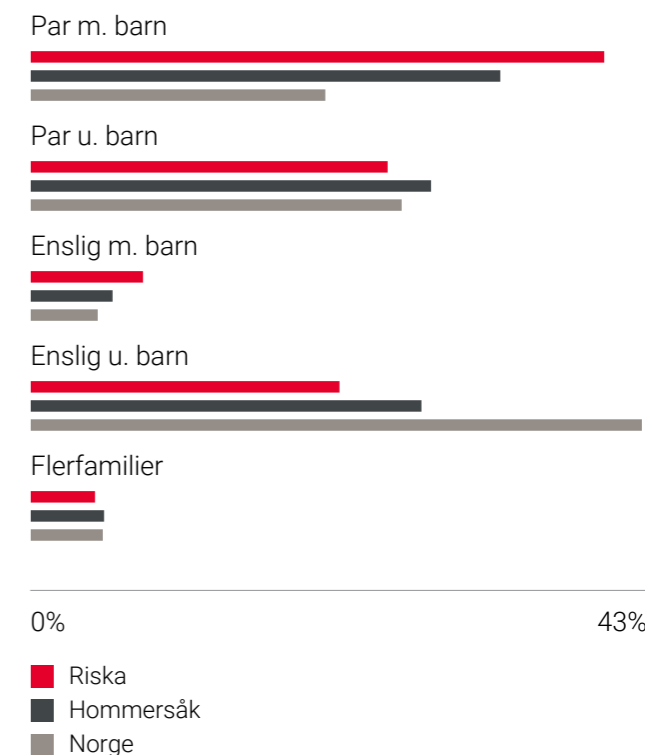
## Varer/Tjenester

Bryggen Senter Hommersåk	12 min
Vitusapotek Hommersåk	10 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



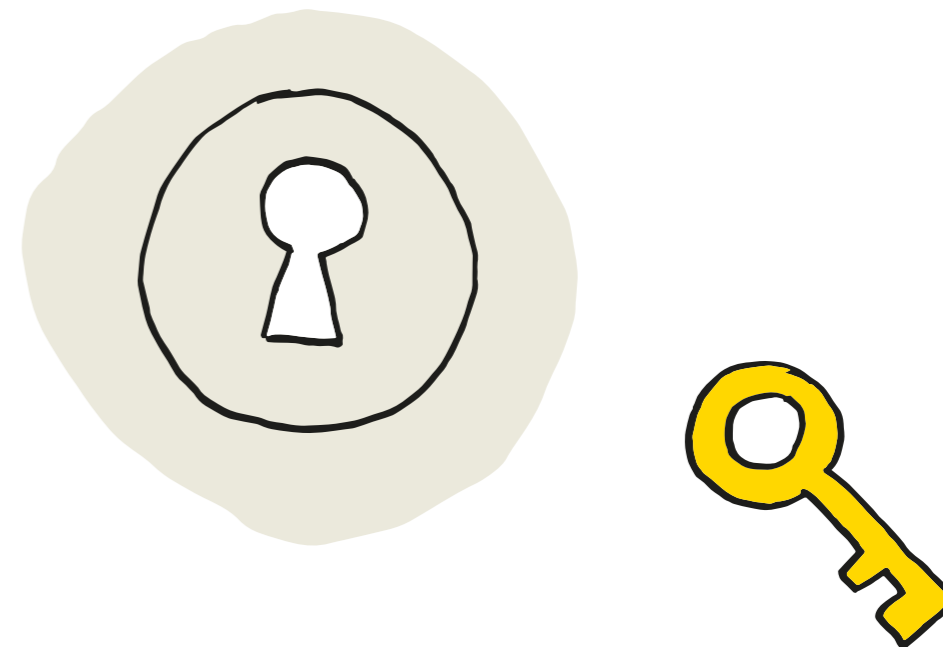
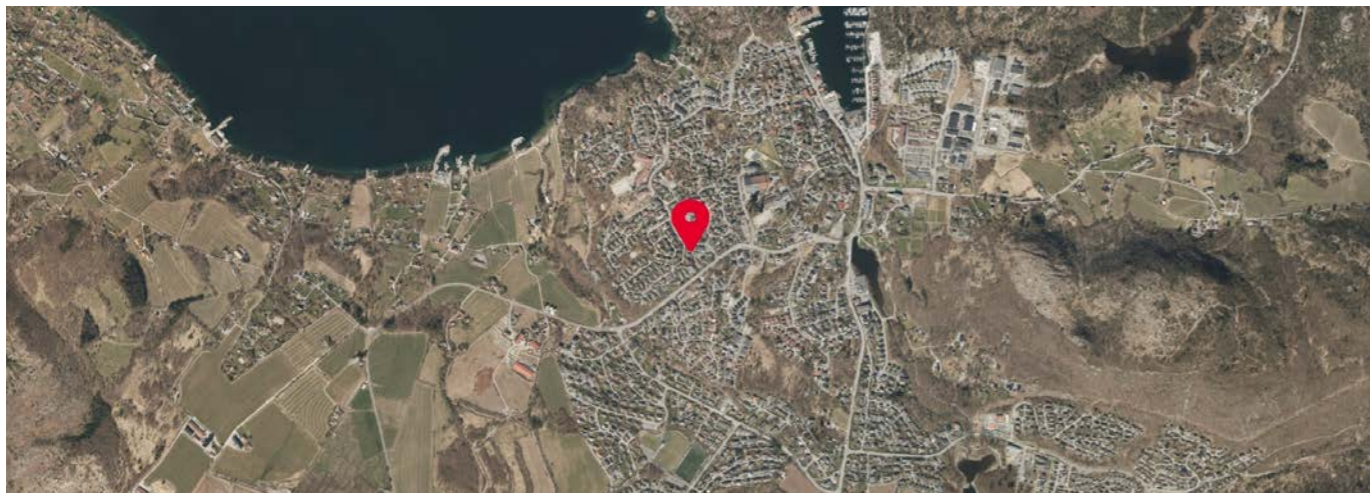
## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





# Elsker du boligen?

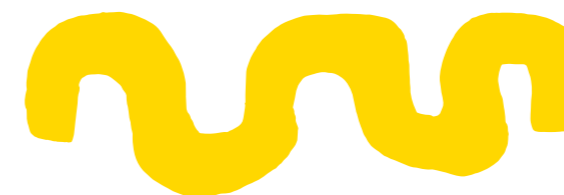


Vi har konkurransedyktige betingelser, personlig rådgivning, knallgod kundeservice og kundeutbytte.

**Det er mange grunner til å sjekke ut om vi er rette banken for deg. Ta kontakt på [kundeservice@rogalandsparebank.no](mailto:kundeservice@rogalandsparebank.no) eller 51 67 67 00 og be om et uforpliktende tilbud.**

Du kan også legge inn lånesøknad på [rogalandsparebank.no](http://rogalandsparebank.no). Da får du raskere svar – fortsatt helt uforpliktende.

Velkommen til oss!







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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

## PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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



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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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](http://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](http://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](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.



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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Breivikveien 61  
4310 HOMMERSÅK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sandnes  
**Saksbehandler:** Trond Kristoffersen

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre