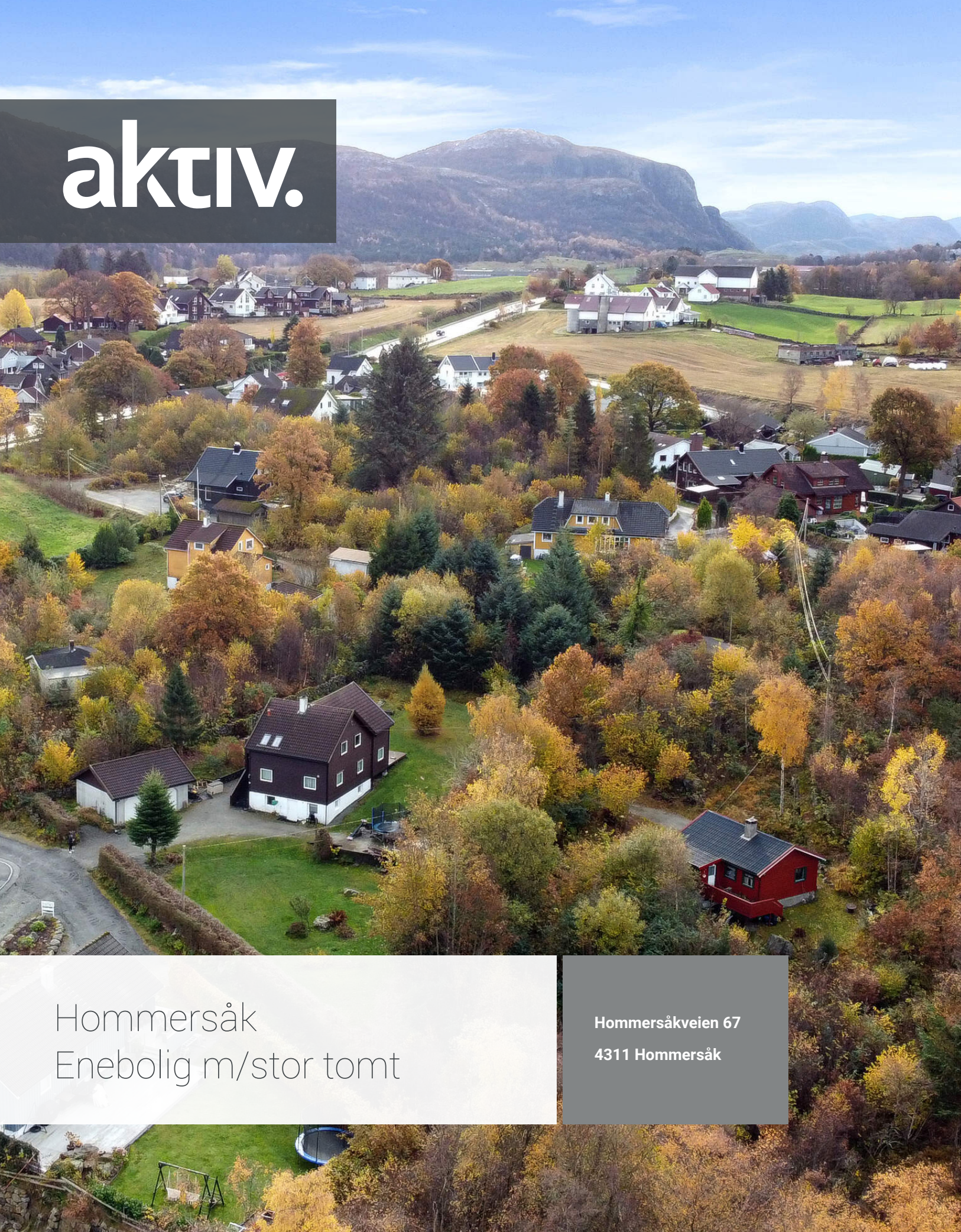


An aerial photograph of a village in autumn. The foreground shows a large property with a dark brown house, a white garage, and a red shed, surrounded by trees with yellow and orange foliage. In the background, there are more houses, fields, and a large mountain range under a blue sky with light clouds.

# aktiv.

Hommersåk  
Enebolig m/stor tomt

Hommersåkveien 67  
4311 Hommersåk





**Trond Kristoffersen**

Partner / Eiendomsmegler MNEF

**Mobil** 45 00 77 61

**Email** Trond.Kristoffersen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sandnes**

Rådhusgata 3

4306 Sandnes



## Nøkkelinformasjon

**Prisantydning:** 4 500 000 + omk.

**Omkostninger:** 128 642 \*

**Totalt inkl.** 4 628 642

**omkostninger:**

**Selger:** Cecilie Skjørestad

**Boligtype:** Enebolig

**Eierform:** Selveier

**Byggeår:** 1958

**Bra/P-rom:** 228 m<sup>2</sup>/ 213 m<sup>2</sup>

**Gnr./bnr.:** 102/132

**Tomtetype:** Eiet tomt

**Tomteareal:** 1648 m<sup>2</sup>

**Oppdragsnr.:** 56220394

# Enebolig med stor tomt

## Velkommen til visning i Hommersåkveien 67

Vi har gleden av å presentere Hommersåkveien 67, en stor eiendom som iflg. gjeldende reguleringplan kan bestå av inntil 6 boenheter.

Området byr på et rikt friluftstilbud med maritime muligheter og skog- og fjellområder. Samtidig har man enkel tilgang til de fasiliteter og servicetilbud man har bruk for i hverdagen. Fra boligen er det gangavstand og under 500m til barne- og ungdomsskoler og barnehager, dagligvarebutikk og Riska idrettsanlegg med svømmehall og fotballbane. Det er gode hurtigbåtforbindelser til Stavanger noe som gjør dagpendling lettvin.

Hilsen

**Trond Kristoffersen**

\* Regnet ut fra prisantydning.

# Velkommen til Hommersåkveien 67

Eldre renoveringsobjekt med stort tomt  
som er regulert med inntil 6 boenheter!







En stor eiendom på hele 1648 kvm.



## INNHold

1.etg p-rom: Gang, soverom, stue, kjøkken, bad, vaskerom/biinnngang.  
2.etg p-rom: Loftstue, 3 soverom, bad.

Kjeller p-rom: Stue, alkove (Ikke byggemeldt og godkjent til rom for varig opphold)

Kjeller s-rom: Bod.

Øvrige s-rom: Garasje.

## STANDARD

Vi har gleden av å presentere Hommersåkeveien 67, en stor eiendom som er regulert med inntil 6 boenheter!

Selve boligen trenger betydelig renovering.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven og er en del av kjøpekontrakten. Nedenfor følger informasjon om forhold som er vurdert til TG 2 og TG 3.

Iflg. rapport fra takstmann, datert 07.11.22 så er følgende avvik avdekket med tilstandsgrad 3 (TG3):

### ROM UNDER TERRENG:

Totalvurdering: Fuktmålinger ved hulltaking i påført vegg (sør/vest) kjeller stue viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader. Tak nedløp på utsiden av grunnmur i berørt område er ikke tilkoblet, dette kan føre til ytterlig fuktbelastning.

Anbefalte tiltak: Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang anbefales. Isolasjon i påført vegg ligger noe tett inntil ringmur, den bør med fordel har tilstrekkelig luftning bak.

Følgende avvik er avdekket med tilstandsgrad 2 (TG2):

### DRENERING:

Totalvurdering: Deler av grunnmurplast mangler klemplast i plast. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg. Er vegger påført og isolert er faren for fukt i vegg relativ stor.

Anbefalte tiltak: Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Dokumentasjon på utført arbeid anbefales innhentet.

### GRUNN / FUNDAMENT:

Totalvurdering: Enkelte mindre riss/sprekker i grunnmur over tid er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Saltutslag på innsiden av grunnmur i kjeller indikerer tidligere transport av fukt gjennom grunnmur. Det er ikke etablert sluk/avløp utvendig ved entre kjeller. Anbefalte tiltak: For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

### FORSTØTNINGSMURER:

Totalvurdering: Gårdsmur i naturstein av eldre dato. Forstøtningsmur i murblokker ved utvendig trapp er ut av lodd. Anbefalte tiltak: For å kartlegge om det er pågående problemer med belastning må det foretas observasjon over tid. Tiltak utbedring av gjerde kan anbefales.

### BALKONG/ TERRASSE:

Totalvurdering: Rekker er noe provisorisk avstivet, kan før il fall. Grønske, rekkverk, lite klatring bunn sems og asfaltapp hindrer tilstrekkelig utluftning. Tak nedløp avsluttet over balkong fører til at trevirke i berørt område er ekstra fukt utsatt, bør føre direkte til

nedløp. Takpapp er ikke renskåret/tilstrekkelig sveiset inn mot takrenne.

Anbefalte tiltak: Tiltak til oppgradering må påregnes.

### LOFT:

Totalvurdering: Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages. Luftekanal på loft mangler isolasjon. Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Anbefalte tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

### RENNER OG NEDLØP:

Totalvurdering: Takrenner og nedløp av plast er sannsynligvis skiftet i forbindelse med taktekingen. Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Tak nedløp er avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastninger på grunnmuren dersom denne ikke er tilstrekkelig fuktbeskyttet. Taknedløp ved balkong er avsluttet over balkong og anbefales tilkoblet direkte til nedløp. Anbefalte tiltak: Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Det må foretas ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstand.

### TAKKONSTRUKSJON:

Totalvurdering: Enkelte eldre vannmerker i sutak på loft kan indikerer utettheter eller tidligere skade etter kondens. Enkelte spiker stikker gjennom sutak på loft. For videre omtale se eventuelle kommentarer på loft. Anbefalte tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge tilstand.

#### ETASJESKILLE:

Totalvurdering: Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe høydeforskjell gulv ved kjøkken mellom den nye og gamle delen. Parkett i stue er noe nedslitt, normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Deler av overflater kjeller bod er ikke kledd igjen, antatt åpnet opp ifbm en tidligere lekkasje.

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

#### ILDSTED:

Totalvurdering: Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak. Enkelte riss/sprekke synlig i pusset pipe over tak. Det trekkes noe sotvann ut fra feieluken.

Anbefalte tiltak: På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

#### TRAPP:

Totalvurdering: Innvendig trapp i tre, påregnelig normalt med noe knirk, og noe slitasje / småhakk i overflater. Rekkverk/trapp til kjeller er ikke barnesikret. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Det er ikke montert håndreke på vegg innvendig.

Anbefalte tiltak: Overflatebehandling anbefales.

#### AVLØPSRØR:

Totalvurdering: Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Ifølge eier ligger det en septiktank

på eiendommen som må tømmes 1-2 ganger i året, for mer info konferer eier.

Anbefalte tiltak: Spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

#### ELEKTRISK:

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

Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

#### VANNLEDNINGER:

Totalvurdering: Varierende alder på anlegg, i hovedsak oppgradert i 2008 ifølge eier. Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak: Krever oppfølging med jevnlig ettersyn, bod teknisk rom i kjeller er ikke lekkasje sikret, vannstopper anbefales etablert.

#### VARMTVANNSSBEREDER:

Totalvurdering: Bereder og stoppekran er plassert i tørt rom uten sluk/, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil. Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp, evt. lekkasje vann i rom kan sprer seg utover. Anbefalte tiltak: Bod/teknisk rom anbefales lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil, evt. etablert avrenning til sluk.

#### VENTILASJON:

Totalvurdering: Ny vifta på kjøkken ifølge eier. Mekanisk avtrekk, med varierende tilstand, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. Anlegg anbefales

kontrollert, det mangler enkelte ventiler.

Anbefalte tiltak: Kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Ventilasjon anbefales oppgradert.

#### VASKEROM:

Totalvurdering overflater:

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Bom i flis/flisefuger, glipper bak lysbryter. Anbefalte tiltak overflater: Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med hensyn og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk: Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke etablert luftespalte i dør, det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon: Avtrekk i himling mangler ventil. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon: Det anbefales ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Mekanisk fuktstyrt avtrekk anbefales etablert.

#### BAD\_ 1.ETASJE:

Totalvurdering overflater:

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Anbefalte tiltak overflater: Det anbefales å installere et

dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk: Mansjett er montert utpå klemring den skal føres under klemring. Utførelsen av membran lar seg ikke påvise grunnet tildekking. Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon: Tilstandsgrad 2 er satt pga. naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Det er ikke etablert luftespalte i dør til bad. Anbefales oppgradert med fuktstyrt mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon: Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Bedre ventilerings av rommet anbefales.

#### BAD 2.ETASJE:

Totalvurdering overflater: Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Enkelte glipper i silikonfuge overgang gulv og vegg. Anbefalte tiltak overflater: Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk: Lav terskel i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Det anbefales å behold nedløp direkte til sluk.

## BELIGGENHET

Hommersåkveien 67 har en sentral og barnevennlig beliggenhet på Hommersåk.

Området byr på et rikt friluftstilbud med maritime muligheter og skog- og fjellområder. Samtidig har man enkel tilgang til de fasiliteter og servicetilbud man har bruk for i hverdagen. Her er det ingen mangler, blant annet med Hommersåk brygge hvor det er et yrende båtliv, sosiale arrangement, pizzarestaurant, bakeri og gode dagligvarebutikk.

Fra boligen er det gangavstand og under 500m til barne- og ungdomsskoler og barnehager, dagligvarebutikk og Riska idrettsanlegg med svømmehall og fotballbane.

Det er gode hurtigbåtforbindelser til Stavanger noe som gjør dagpendling lettvint. Ellers når man Forus på ca. 20 min. i bil og enkelt via hyppige bussavganger.

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Byggemåte

Enebolig som er oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler. Trebjelkelag mellom etasjer. Saltak i tre som er tekktet med betongtakstein. Vinduer og dører med isolerglass.

## Areal

Bra/P-rom: 228/213 m<sup>2</sup>

1.et: 99 Bra

2.et: 78 Bra

Kjeller: 51 Bra

## Utstyr

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

## Tomten

Eiertomt på ca 1648 kvm.

## Parkering

I garasje, samt på egen tomt.

## Vei/vann/avløp

Eiendommen har privat adkomst over gnr. 102 bnr. 58 og gnr. 102 bnr. 68. Eiendommen har privat avløp (ikke tilknyttet offentlig avløp). Kommunen mangler opplysninger om det er felles private avløpsledning med andre eiendommer. Krav om offentlig tilknytning må påregnes i fremtiden. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Kommunen mangler opplysninger om det er felles private vannledning med andre eiendommer før tilknytningspunkt til det offentlige ledningsnett. Selger opplyser at det er en vannlekkasje på privat adkomstvei som har pågått i flere år. Denne lekkasjen vil ikke kommunen gjøre noe med, da de informerer at både vei og vann er privat. Ny eier må påregne utbedring for egen regning.







# Hommersåkveien 67

## Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 117 349,- per 31.12.20  
Formuesverdi som sekundærbolig kr 4 022 455,- per 31.12.20

## Offentlige/kommunale avgifter

Kr 11 159,- pr. år

## Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på garasje, datert 30.10.2012. Det foreligger også ferdigattest på tilbygg enebolig, datert 29.10.2012. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen, men det foreligger plan- og fasadetegninger av hele boligen som er stemplet godkjent hos Sandnes Kommune, datert 01.11.2007.

## Utleie

Tillatt

## Diverse

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

Hvitevarer medfølger ikke i handelen.

Boligen vil ikke bli utvasket til overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at innredede rom i kjeller ikke er søkt om og godkjent som rom for varig opphold.  
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen

for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 102 Bnr. 132 i Sandnes kommune

### Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.  
Dagboknr.: 1956/203119-2/43  
Bestemmelse om gjerde, 03.10.1956  
Dagboknr.: 1956/203119-3/43  
Bestemmelse om veg, 03.10.1956  
rettighetshaver:Knr:1108 Gnr:102 Bnr:1  
Dagboknr.: 1957/200364-2/43  
Best. om adkomstrett  
Dagboknr.: 1956/203119-1/43  
Bestemmelse om veg, 03.10.1956  
rettighetshaver:Knr:1108 Gnr:102 Bnr:132  
Rettigheter på 1108-102/58  
Rettigheter i eiendomsrett  
Dagboknr.: 1957/200364-1/43  
Bestemmelse om veg, 01.02.1957  
rettighetshaver:Knr:1108 Gnr:102 Bnr:132  
Med flere bestemmelser  
Rettigheter på 1108-102/68, 1108-102/947  
Rettigheter i eiendomsrett  
Dagboknr.: 1957/201130-1/43  
Bestemmelse om veg, 04.04.1957  
rettighetshaver:Knr:1108 Gnr:102 Bnr:132  
Gjelder denne registerenheten med flere i eiendomsrett  
Dagboknr.: 1957/201130-2/43  
Bestemmelse om veg, 04.04.1957

rettighetshaver:Knr:1108 Gnr:102 Bnr:132

Overført fra gnr 102 bnr 75

Gjelder denne registerenheten med flere

Ovennevnte avtaler kan fås ved henvendelse megler.

### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf. detaljreguleringsplan for gnr 102, bnr 89 m.fl., Trekanten, Hommersåk. PlanID 2013110. Vedtatt dato: 07.03.2016. Dato for siste endring: 04.12.2019. Det er reguleringsplaner under arbeid i området, jmg. detaljreguleringsplan for gnr 102 bnr 110 m.fl. - Hommersåk. PanID 202122. Planleging igangsatt. Eiendommen grenser til et området som er planlagt bebygget med bl.a. butikk og skole.

Tomten er benevnt som KS6 i gjeldende reguleringsplan og kan bestå av inntil 6 boenheter. Utdrag fra reguleringsplanen: KS6 og KS7 kan bestå av inntil 6 boenheter for hvert felt, totalt 12 boenheter. Det settes krav om felles planlegging av feltene, spesielt med tanke på solforhold. Boligene tillates oppført i2 etasjer, med maksimal byggehøyde på 9 m. Maksimal BRA for hvert felt er 1400 kvm, totalt 2800 kvm. Halvparten av boenhetene skal være tilgjengelige boenheter. Begge feltene skal ha adkomst fra f\_KV8. Se vedlagt reguleringsplan i salgsoppgave. For mer spørsmål, konf Sandnes Kommune.

## PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

112 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 500 000,-))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

128 642,- (Omkostninger totalt)

4 628 642,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### Oppgjør

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.

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

### Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

### 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.

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

### Energimerking

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere

informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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

### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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.

### **Løsøre og tilbehør**

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

### **Lov om hvitvasking**

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

### **Vilkår ved salg**

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

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. §

3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Finansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### **Vederlag og rett til dekning av utlegg**

Det er avtalt et vederlag tilsvarende kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Salgsoppgave**

Salgsoppgaven er opprettet 22.11.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

**Tinglysing av hjemmel**

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

**Informasjon om meglerforetaket**

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS  
Rådhusgata 3, 4306 Sandnes  
Organisasjonsnummer: 834001942

Trond Kristoffersen  
Partner / Eiendomsmegler MNEF  
Tlf: 45 00 77 61  
E-post:  
Trond.Kristoffersen@aktiv.no

# Hommersåkveien 67

Nabolaget Hommersåk sør/Bjelland - vurdert av 68 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Gamle Frøylandsvei<br>Linje 21, 45, N96 | 1 min<br>0.1 km   |
| Bystasjonen<br>Linje 59                 | 17 min<br>13 km   |
| Stavanger stasjon<br>Linje 50, 59       | 27 min<br>29.3 km |
| Stavanger Sola                          | 27 min            |

## Skoler

|                                                         |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|
| Hommersåk skole (1-7 kl.)<br>94 elever, 4 klasser       | 10 min<br>0.8 km  |
| Kyrkjevollen skole (1-7 kl.)<br>352 elever, 21 klasser  | 18 min<br>1.4 km  |
| Maudland skole (1-7 kl.)<br>250 elever, 12 klasser      | 17 min<br>1.5 km  |
| Riska ungdomsskole (8-10 kl.)<br>298 elever, 12 klasser | 13 min<br>1 km    |
| Vågen videregående skole<br>832 elever, 40 klasser      | 15 min<br>12.4 km |
| Gand videregående skole<br>1025 elever, 64 klasser      | 15 min<br>13.7 km |

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



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

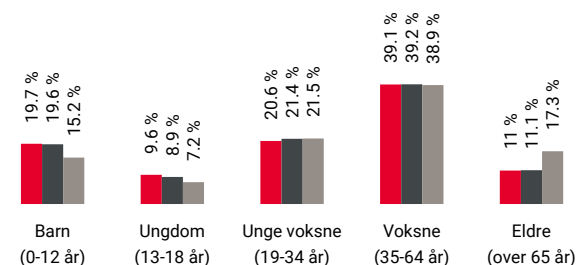
Veldig bra 75/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



| Område                 | Personer  | Husholdninger |
|------------------------|-----------|---------------|
| Hommersåk sør/Bjelland | 1 518     | 580           |
| Hommersåk              | 7 099     | 2 597         |
| Norge                  | 5 328 198 | 2 398 736     |

## Barnehager

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Riska barnehage (0-6 år)<br>1 avdeling                | 9 min<br>0.7 km  |
| Maudland FUS barnehage<br>106 barn                    | 11 min<br>0.9 km |
| Hommersåk barnehage (0-6 år)<br>54 barn, 4 avdelinger | 13 min<br>1 km   |

## Dagligvare

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Riska<br>PostNord | 6 min<br>0.5 km |
| Kiwi Bryggen Hommersåk       | 13 min          |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Sandnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Støynivået

Lite støynivå 90/100



### Trafikk

Lite trafikk 86/100

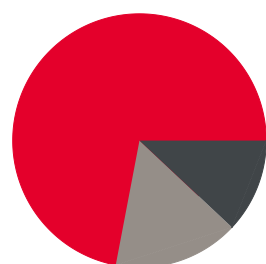
## Sport

⚽ Stemmen sandvolleyball 9 min 🚶  
Sandvolleyball 0.7 km

⚽ Gamle stemvei balløkke 8 min 🚶  
Ballspill 0.7 km

🏊 Sport 4 you 13 min 🚶

## Boligmasse



72% enebolig  
12% rekkehus  
16% annet

«Nært by, men fremdeles på landet.»

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



Bryggen Senter Hommersåk

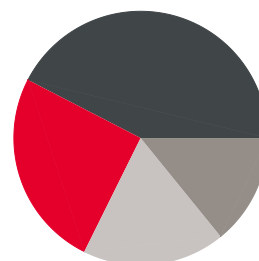
12 min 🚶



Vitusapotek Hommersåk

6 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder  
42% 6-12 år  
14% 13-15 år  
18% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

40%

■ Hommersåk sør/Bjelland

■ Hommersåk

■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 39% | 34%   |
| Ikke gift     | 52% | 53%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Sandnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |        |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma                                                         |        |
| Aktiv EM Sandnes                                                    |        |
| Oppdragsnr.                                                         |        |
| 56220394                                                            |        |
| Selger 1 navn                                                       |        |
| Cecilie Skjørestad                                                  |        |
| Gateadresse                                                         |        |
| Hommersåkveien 67                                                   |        |
| Poststed                                                            | Postnr |
| Hommersåk                                                           | 4311   |
| Er det dødsbo?                                                      |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Avdødes navn                                                        |        |
|                                                                     |        |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Hjemmelshavers navn                                                 |        |
|                                                                     |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |

Document reference: 56220394

Initialer selger: CS

1

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 56220394

## E-Signing validated

secured by **nets**

| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Cecilie Skjørestad | 4b138b30ace8fff472f798e8<br>bcd3e2bc6b14e25a | 08.11.2022<br>13:57:46 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 56220394

- 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>

**nets**

# TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

**Enebolig**

ADRESSE

HOMMERSÅKVEIEN 67  
4311 HOMMERSÅK

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

**Duo Takst**  
**Walther Schoenmaker**

Vesthagen 4 4344  
BRYNE

ws@duotakst.no  
48055432

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG0</b>  | <p>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TG1</b>  | <p>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>TG2</b>  | <p>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</p> <p>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</p> |
| <b>TG3</b>  | <p>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</p> <p>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</p>                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>TGIU</b> | <p>Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.</li> </ul>                                                             |

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

## RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapport sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### BYGNINGSDELER MED TG3:

TG-3

#### ROM UNDER TERRENG

Totalvurdering:

Fuktmålinger ved hulltaking i påført vegg (sør/vest) kjeller stue viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Tak nedløp på utsiden av grunnmur i berørt område er ikke tilkoblet, dette kan føre til ytterlig fuktbelastning.

Utbedringskostnader:

10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang anbefales. Isolasjon i påført vegg ligger noe tett inntil ringmur, den bør med fordel ha tilstrekkelig luftning bak.

### BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

#### DRENERING

Totalvurdering:

Deler av grunnmurplast mangler klemlist i plast. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg. Er vegger påforet og isolert er faren for fukt i vegg relativ stor.

Anbefalte tiltak:

Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Dokumentasjon på utført arbeid anbefales innhentet.

#### GRUNN / FUNDAMENT

Totalvurdering:

Enkelte mindre riss/sprekker i grunnmur over tid er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Saltutslag på innsiden av grunnmur i kjeller indikerer tidligere transport av fukt gjennom grunnmur. Det er ikke etablert sluk/avløp utvendig ved entre kjeller.

Anbefalte tiltak:

For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

#### FORSTØTNINGSMURER

Totalvurdering:

Gårdsmur i naturstein av eldre dato. Forstøtningsmur i murblokker ved utvendig trapp er ut av lodd.

Anbefalte tiltak:

For å kartlegge om det er pågående problemer med belastning må det foretas observasjon over tid. Tiltak utbedring av gjerde kan anbefales.

## BALKONG/ TERRASSE

### Totalvurdering:

Rekker er noe provisorisk avstivet, kan før il fall. Grønske, rekkverk, lite klatring bunn sems og asfaltapp hindrer tilstrekkelig utluftning. Tak nedløp avsluttet over balkong fører til at trevirke i berørt område er ekstra fukt utsatt, bør føre direkte til nedløp. Takpapp er ikke renskåret/ tilstrekkelig sveiset inn mot takrenne.

### Anbefalte tiltak:

Tiltak til oppgradering må påregnes.

## LOFT

### Totalvurdering:

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages. Luftekanal på loft mangler isolasjon. Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

### Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

## RENNER OG NEDLØP

### Totalvurdering:

Takrenner og nedløp av plast er sannsynligvis skiftet i forbindelse med taktekingen. Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Tak nedløp er avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastninger på grunnmuren dersom denne ikke er tilstrekkelig fuktbeskyttet. Taknedløp ved balkong er avsluttet over balkong og anbefales tilkoblet direkte til nedløp

### Anbefalte tiltak:

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Det må foretas ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstand.

## TAKKONSTRUKSJON

### Totalvurdering:

Enkelte eldre vannmerker i sutak på loft kan indikerer utettheter eller tidligere skade etter kondens. Enkelte spiker stikker gjennom sutak på loft. For videre omtale se eventuelle kommentarer på loft.

### Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge tilstand.

## ETASJESKILLE

### Totalvurdering:

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe høydeforskjell gulv ved kjøkken mellom den nye og gamle delen. Parkett i stue er noe nedslitt, normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Deler av overflater kjeller bod er ikke kledd igjen, antatt åpnet opp ifbm en tidligere lekkasje.

### Anbefalte tiltak:

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

## ILDSTED

### Totalvurdering:

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak. Enkelte riss/sprekk synlig i pusset pipe over tak. Det trekkes noe sotvann ut fra feieluken.

### Anbefalte tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

## TRAPP

Totalvurdering:  
Innvendig trapp i tre, påregnelig normalt med noe knirk, og noe slitasje / småhakk i overflater. Rekkverk/trapp til kjeller er ikke barnesikret. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Det er ikke montert håndrekke på vegg innvendig.

Anbefalte tiltak:  
Overflatebehandling anbefales.

## AVLØPSRØR

Totalvurdering:  
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septic ligger under bakken og er ikke vurdert. Ifølge eier ligger det en septiktank på eiendommen som må tømmes 1-2 ganger i året, for mer info konferer eier.

Anbefalte tiltak:  
Spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

## ELEKTRISK

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

Anbefalte tiltak:  
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## VANNLEDNINGER

Totalvurdering:  
Varierende alder på anlegg, i hovedsak oppgradert i 2008 ifølge eier. Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak:  
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn, bod teknisk rom i kjeller er ikke lekkasje sikret, vannstopper anbefales etablert.

## VARMTVANNSBEREDER

Totalvurdering:  
Bereder og stoppekran er plassert i tørt rom uten sluk/, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstopppventil. Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp, evt. lekkasje vann i rom kan sprer seg utover.

Anbefalte tiltak:  
Bod/teknisk rom anbefales lekkasjesikret med automatisk vannstopppventil, evt. etablert avrenning til sluk.

## VENTILASJON

Totalvurdering:  
Ny vifta på kjøkken ifølge eier. Mekanisk avtrekk, med varierende tilstand, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. Anlegg anbefales kontrollert, det mangler enkelte ventiler.

Anbefalte tiltak:  
Kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Ventilasjon anbefales oppgradert.

## VASKEROM

Totalvurdering overflater:  
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Bom i flis/flisefuger, glipper bak lysbryter.

Anbefalte tiltak overflater:  
Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med hensyn og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke etablert luftespalte i dør, det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Avtrekk i himling mangler ventil. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Det anbefales ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Mekanisk fuktstyrt avtrekk anbefales etablert.

## BAD\_ 1.ETASJE

Totalvurdering overflater:

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Mansjett er montert utpå klemring den skal føres under klemring. Utførelsen av membran lar seg ikke påvise grunnet tildekking. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Tilstandsgrad 2 er satt pga. naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Det er ikke etablert luftespalte i dør til bad. Anbefales oppgradert med fuktstyrt mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Bedre ventilering av rommet anbefales.

## BAD 2.ETASJE.

Totalvurdering overflater:

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Enkelte glipper i silikonfuge overgang gulv og vegg

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Lav terskel i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det anbefales å behold nedløp direkte til sluk.

## BYGNINGSDELER MED TG-IU:

TG-IU

## KRYPKJELLER

Totalvurdering:

Krypkjeller har begrenset adkomst og er ikke vurdert. Defekt port, ut av hengsler.

Anbefalte tiltak:

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

## **RADONSIKRING**

### Totalvurdering:

Det er utført målinger ifølge eier, rapport ikke fremlagt dermed ikke nærmere kontrollert av takstmann. For mer info konferer eier.

### Anbefalte tiltak:

Det kan vurderes å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

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, radon, 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 takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens 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 omfang, 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.

#### TAKSTRAPPORTEN

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen 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 takstmannen 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/6362182c46e0fb00019ca09c>

#### 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.

#### **EGNE PREMISSE**

Takhøyde i kjeller er i snitt ca. 210 cm. Takhøyde i kjeller er dermed i snitt lavere enn 2.20. dette er under dagens anbefalte minste krav i byggeforskrift til rom for varig opphold, rommene er likevel beskrevet og tatt med i rapport. Det er forøvrig stedvis utført noe ufagmessig arbeid i og på boligen som ikke er nærmere beskrevet i rapporten.

|          |                                 |
|----------|---------------------------------|
| <b>3</b> | <b>INFORMASJON OM OPPDRAGET</b> |
|----------|---------------------------------|

|                                      |                                  |                                |
|--------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| <b>Oppdrag opprettet:</b> 02.11.2022 | <b>Befaringsdato:</b> 02.11.2022 | <b>Rapportdato:</b> 09.11.2022 |
|--------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|

|                                                                          |                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>HJEMMELSHAVERE</b>                                                    |                                                                           |
| <b>Navn:</b> CECILIE SKJØRESTAD                                          | <b>Tilstede ved inspeksjon:</b> Nei, representert ved Sveinung Skjørestad |
| <b>Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen:</b> Nei |                                                                           |

|          |                                   |
|----------|-----------------------------------|
| <b>4</b> | <b>INFORMASJON OM TAKSTMANNEN</b> |
|----------|-----------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Navn:</b> Walther Schoenmaker                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Firma:</b> Duo Takst       |
| <b>Adresse:</b> Vesthagen 4, 4344 BRYNE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               |
| <b>Telefon:</b> 48055432                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>E-post:</b> ws@duotakst.no |
| <b>Om takstmannen:</b><br><br>Om takstmannen:<br><br>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. |                               |
| <b>Dato:</b> 09.11.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Sted:</b> BRYNE            |

|          |                         |
|----------|-------------------------|
| <b>5</b> | <b>BOLIGINFORMASJON</b> |
|----------|-------------------------|

|                                                   |                         |                        |
|---------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>Adresse:</b> HOMMERSÅKVEIEN 67, 4311 HOMMERSÅK |                         |                        |
| <b>Gårdsnummer:</b> 102                           | <b>Bruksnummer:</b> 132 | <b>Seksjonsnummer:</b> |
| <b>Kommunennummer:</b> 1108                       | <b>Festenummer:</b>     |                        |
| <b>Boligtype:</b> Enebolig                        | <b>Byggeår:</b> 1958    |                        |
|                                                   | Eiendomsverdi på nett   |                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Generell beskrivelse av boligen</b><br>Eiendommen ligger i et boligområde på Hommersåk i Sandnes kommune.<br><br>Enebolig som er oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler. Trebjelkelag mellom etasjer. Saltak i tre som er tekket med betongtakstein. Vinduer og dører med isolerglass.<br><br>Tomten er opparbeidet og beplantet, singel i gårdsrommet. Parkering i garasje til 2 biler plass til parkering på eget tomt.<br><br>Sammendrag.<br>Enebolig fra 1958, tilbygget og i hovedsak renoveret i 2008. Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det er påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstandsanmerkninger på sikt. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.<br><br>Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger eller vedkommendes stedsfortreder. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| TILTAK  |                                                                                                                        |                                                        |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Årstall | Beskrivelse                                                                                                            | Dokumentasjon                                          |
| 2008    | 2008 - Tilbygget stue og 2 etasje<br>2008 - Renoverte bolig<br>2010 - Oppført garasje<br>2020 - Innredet kjeller stue. | Egeninnsats og innleid dokumentasjon er ikke fremlagt. |

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggtetknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                      |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| U.ETASJE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                      |                   |
| BRA (P-ROM + S-ROM)<br>51                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Primærrom<br>36                                                      | SekundærRom<br>15 |
| Beskrivelse primærrom<br>Stue, alkove.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Beskrivelse sekundærrom<br>Bod/teknisk rom.                          |                   |
| 1.ETASJE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                      |                   |
| BRA (P-ROM + S-ROM)<br>99                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Primærrom<br>99                                                      | SekundærRom<br>0  |
| Beskrivelse primærrom<br>Entre/gang, soverom, stue/kjøkken, bad og vaskerom(bi-inngang)                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Beskrivelse sekundærrom                                              |                   |
| 2.ETASJE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                      |                   |
| BRA (P-ROM + S-ROM)<br>78                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Primærrom<br>78                                                      | SekundærRom<br>0  |
| Beskrivelse primærrom<br>Loftstue, 3 soverom, bad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Beskrivelse sekundærrom<br>Uinnredet loft, arealene er ikke målbare. |                   |
| TOTALT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                      |                   |
| BRA (P-ROM + S-ROM)<br>228                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Primærrom<br>213                                                     | SekundærRom<br>15 |
| <b>Beskrivelse av areal</b><br>Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. |                                                                      |                   |

#### ØVRIGE BYGG

|                                  |                                                                                            |                          |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>GARASJE _1.ETASJE</b>         |                                                                                            |                          |
| <b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b><br>41 | <b>Primærrom</b><br>0                                                                      | <b>SekundærRom</b><br>41 |
| <b>Beskrivelse primærrom</b>     | <b>Beskrivelse sekundærrom</b><br>Garasje<br>Anvendelse: plass til 2 biler og oppbevaring. |                          |

**Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Ja**

**Kommentarer**

Drenering og utvendig fuktsikring opplyses å være opparbeidet i 2008 ifbm tilbygg.

**Kan oppgraderingen dokumenteres? Nei**

**Synlig grunnmursplast og topplist? Nei**

**Kommentarer**

Grunnmursplast er kun stedvis synlig over terreng.

**Terrengfall fra grunnmur Nei**

**Kommentarer**

Boligen ligger i et skrående terreng. Terrenget faller stedvis inn mot grunnmur.

**Takvann ledet bort fra bygning? Nei**

**Kommentarer**

Taknedløp er ført ned til terreng.

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ukjent**

**Kommentarer**

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med dremsledninger er 1 - 5 år.  
Normal tid før utskifting av drenssystem med dremsledninger er 20 - 60 år.

**Totalvurdering av drenering**

Deler av grunnmurplast mangler klemlist i plast. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftes som saltutslag i åpen vegg. Er vegger påforet og isolert er faren for fukt i vegg relativ stor.

**Tiltak Ja**

**Kommentarer**

Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Dokumentasjon på utført arbeid anbefales innhentet.

*Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.*

**Type Fundament/Grunnmur** Grunnmur m/underetasje, Søyler/Pilarer

**Kommentarer**

Grunnforholdende opplyses å være fjell.  
Søylepunkter terrasse er antatt fundert på fjell.

**Hvis grunnmur med kjeller** Betong

**Kommentarer**

Søylepunkt fasade sør/vest bæring under etasje skille er ikke nærmere besiktet.

**Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Ja**

**Kommentarer**

Innvendig grunnmur er delvis synlig..

**Totalvurdering av grunn/fundament**

Enkelte mindre riss/sprekker i grunnmur over tid er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Saltutslag på innsiden av grunnmur i kjeller indikerer tidligere transport av fukt gjennom grunnmur. Det er ikke etablert sluk/avløp utvendig ved entre kjeller.

**Tiltak** Ja**Kommentarer**

For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

**9****KRYPKJELLER****TG-IU**

*Her vurderes: (utvendig) om det er tilstrekkelig terrengfall fra grunnmur. Grad av ventilering vurderes med hensyn til fare for kondensering. Innvendig overflater kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råte. I tillegg gjøres en vurdering av fuktsikring og isolering mot grunn. Delaminering og avskalling i betongkonstruksjoner er sjekket.*

**Er det krypkjeller i boligen?** Ja**Er krypkjeller inspisert?** Nei**Kommentarer**

Begrenset tilkomst.

**Totalvurdering av krypkjeller**

Krypkjeller har begrenset adkomst og er ikke vurdert. Defekt port, ut av hengsler.

**Tiltak** Ja**Kommentarer**

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

**10****FORSTØTNINGSMURER****TG-2**

*Her vurderes: forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.*

**Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?** Nei**Totalvurdering av forstøtningsmurer**

Gårdsmur i naturstein av eldre dato.  
Forstøtningsmur i murblokker ved utvendig trapp er ut av lodd.

**Tiltak** Ja**Kommentarer**

For å kartlegge om det er pågående problemer med belastning må det foretas observasjon over tid. Tiltak utbedring av gjerde kan anbefales.

**11****RADONSIKRING****TG-IU**

*Radon forekommer først og fremst i boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over dette. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i uteleiligheter. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.*

**Er det foretatt radonmåling i boligen? Ja**

**Kommentarer**

Ifølge eier er det foretatt radonmåling i regi av Radonassistanse AS i 2016, faktura fremvist.

**Overskred måleresultatet grenseverdiene? Nei**

**Kommentarer**

Ukjent grenseverdier, med at rapport er ikke fremlagt, men skal foreligge hos kommune ifølge eier

**Er det foretatt tiltak mot radon? Nei**

**Kommentarer**

Ukjent

**Totalvurdering**

Det er utført målinger ifølge eier, rapport ikke fremlagt dermed ikke nærmere kontrollert av takstmann.  
For mer info konferer eier.

**Tiltak Ja**

**Kommentarer**

Det kan vurderes å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

**12**

**ROM UNDER TERRENG**

**TG-3**

*Her vurderes: (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.*

**Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår? Ja**

**Kommentarer**

Påførte vegger i berørt område stue opprettet for ca.2 år siden ifølge representant eier pga. tilbakeslag fra ventil i gulvet. Forsikringsskade utbedret av fagfolk ifølge eier, sluk er plombert i senere tid etter skade. For mer info konferer eier.

**Er det påforede yttervegger? Ja**

**Kommentarer**

Underetasje er i dag innredet og kledd med utførende vegger.

**Er det oppforede gulv? Ja**

**Kommentarer**

Underetasje har oppforede gulv.

**Er det foretatt hulltaking? Ja**

**Kommentarer**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av påført yttervegg i stue.

**Er det symptomer på fuktskade? (Se etter skader og foreta fuktmåling) Ja**

**Kommentarer**

Ved fuktmåling i vegg etter hulltaking måles et fuktinnhold over faregrensen for skader. Hulltaking foretatt ved påført vegg kjeller stue sør/ vest.  
Tak nedløp på utsiden av grunnmur i berørt område er ikke tilkoblet, dette kan føre til ytterlig fuktbelastning.

**Er rommene (rom for varig opphold) ventilert? Ja**

**Kommentarer**

Ventilering av rom med åpningsvindu og klaffventiler.

**Totalvurdering**

Fuktmålinger ved hulltaking i påført vegg (sør/vest) kjeller stue viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Tak nedløp på utsiden av grunnmur i berørt område er ikke tilkoblet, dette kan føre til ytterlig fuktbelastning.

**Utbedringskostnader** 10 000 - 50 000

**Tiltak** Ja**Kommentarer**

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang anbefales. Isolasjon i påført vegg ligger noe tett inntil ringmur, den bør med fordel ha tilstrekkelig luftning bak.

**13****BALKONG/ TERRASSE****TG-2**

*Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.*

**Type** Balkong, Terrasse**Kommentarer**

Balkong.

**Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom?** Ja

**Konstruksjon:** Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Ja

**Er det krav til rekkverk?** Ja

**Vurdering og beskrivelse**

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

**Forskriftsmessig rekkverkshøyde** Nei

**Vurdering og beskrivelse**

Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm.

**Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?** Ja

**Type tekkemateriale** Annet

**Kommentarer**

Asfaltpapp

**Har tettesjikt oppkant mot vegg og dør?** Ja

**Er det registrert skade i tettesjiktet?** Nei

**Er det fare for skade/følgeskade pga alder?** Ikke kontrollerbart

**Er det krav til fall/avrenning?** Ja

**Er det etablert tilstrekkelig fall/avrenning?** Ja

**Totalvurdering**

Rekker er noe provisorisk avstivet, kan føre til fall. Grønske, rekkverk, lite klatring bunn sems og asfaltpapp hindrer tilstrekkelig utluftning. Tak nedløp avsluttet over balkong fører til at trevirke i berørt område er ekstra fukt utsatt, bør føre direkte til nedløp. Takpapp er ikke renskåret/tilstrekkelig sveiset inn mot takrenne.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Tiltak til oppgradering må påregnes.

**14**

**VINDUER/DØRER**

**TG-1**

*Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.*

**Type**

Vinduer og dører med 2-lags glass.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja**

**Kommentarer**

Det fleste vinduer/dører er skiftet i 2008.

**Punkterte glass** Nei

**Kommentarer**

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

**Totalvurdering**

Vinduer er i hovedsak fra 2008, generelt normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen på befaringsdagen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Noe nedbrytning i utv. karm lister balkongdør.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes.

**15**

**YTTERVEGGER**

**TG-1**

*Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.*

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent**

**Fasade** Liggende kledning, Betong

**Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja**

**Kommentarer**

Utvendig murfasader har enkelte mindre sprekker/ riss.

**Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling** Nei

**Musetetting** Ja

**Lufting av kledning** Ikke kontrollerbart

**Kommentarer**

Kledning ligger noe tett inntil overgang grunnmur, anbefales kontrollert.

**Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon**

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Vridning og glipper i utvendig kledning ved rekkverk balkong.TG.2

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

16

LOFT

TG-2

*Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvkontens, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.*

**Type loft** Uinnredet

**Er loftet innsisert?** Ja

**Kommentarer**

Det er adkomst til loft via utvendig luke.  
Loft er kun besiktet fra luke, det er ikke lagt gulv på loft.

**Er det funnet avvik ved inspeksjon (f.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)?** Ja

**Er konstruksjonen isolert?** Ja

**Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?** Ja

**Totalvurdering**

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages.  
Luftekanal på loft mangler isolasjon. Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

17

RENNER OG NEDLØP

TG-2

*Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.*

**Er det tegn til skader på renner og nedløp?** Ja

**Kommentarer**

Takrenner er ikke tilkoblet avløp i terreng.

**Totalvurdering av renner og nedløp**

Takrenner og nedløp av plast er sannsynligvis skiftet i forbindelse med taktekingen.  
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter.  
Tak nedløp er avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastninger på grunnmuren dersom denne ikke er tilstrekkelig fuktbeskyttet.  
Taknedløp ved balkong er avsluttet over balkong og anbefales tilkoblet direkte til nedløp

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Det må foretas ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstand.

**18**

**TAKKONSTRUKSJON**

**TG-2**

*Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.*

**Inspisert fra** Fra bakken

**Takkonstruksjon** Saltak

**Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt** Nei

**Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?** Ja

**Totalvurdering av takkonstruksjonen**

Enkelte eldre vannmerker i sutak på loft kan indikerer utettheter eller tidligere skade etter kondens.  
Enkelte spiker stikker gjennom sutak på loft.  
For videre omtale se eventuelle kommentarer på loft.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge tilstand.

**19**

**TAKTEKKING OG BESLAG**

**TG-1**

*Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.*

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?** Ja

**Kommentarer**

Taktekking er skiftet i 2008.

**Inspisert fra** Fra bakken

**Type tekking** Betongstein

**Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?** Nei

**Kommentarer**

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder?** Ukjent

**Totalvurdering av taktekking og beslag**

Taket er tekket med takstein antatt i hovedsak fra 2008, ifølge eier normal slitasje med noe mose i toppbelegget. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

20

**ETASJESKILLE**

TG-2

*Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.*

**Type** Betong med tilfarere, Tre/bjelkelag

**Kommentarer**

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.  
Noe svikt/spenninger i laminaten kan forekomme som følge av dette, nytt gulv kjellerstue skiftet for ca. 2 år siden ifølge eier.

**Skjevheter/svanker/kuler/svikt** Nei

**Kommentarer**

Det registreres stedvis mindre knirk i gulv.

**Totalvurdering**

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.  
Noe høydeforskjell gulv ved kjøkken mellom den nye og gamle delen.  
Parkett i stue er noe nedslitt, normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.  
Deler av overflater kjeller bod er ikke kledd igjen, antatt åpnet opp ifbm en tidligere lekkasje.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

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

21

**ILDSTED**

TG-2

**Type pipe** Tegl**Kommentarer**

Teglsteinpipe pusset, med innlagt rør ifølge eier.

**Er det fremlagt rapport fra brann/feirvesen?** Nei

**Vurdering og beskrivelse**

Ifølge selger har det vært kontroll, det ble ikke fremlagt fra brann/feirvesen.

**Dersom teglpipe - er alle 4 sider synlige?** Nei

**Kommentarer**

Pipemur er kledd/tildekket utover det som er tillatt.  
Dette begrenser mulighet for kontroll av tilstand.

**Er avstanden til brennbar materiale forskriftsmessig?** Nei

**Kommentarer**

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbar materiale.

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

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

**Kommentarer**

Kun besiktet fra bakken.

**Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak?** Ikke kontrollerbart

**Totalvurdering**

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.  
Enkelte riss/sprekk synlig i pusset pipe over tak.  
Det trekkes noe sotvann ut fra feieluken.

**Tiltak** Ja**Kommentarer**

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feirvesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.  
Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

**22****KJØKKEN****TG-1**

*Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.*

**Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin** Ja

**Kommentarer**

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

**Fungerer avtrekk over stekesonen ?** Ja

**Vurdering og beskrivelse**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

**Totalvurdering av kjøkken**

Kjøkkeninnredning er antatt skiftet 2008, profilerte fronter i bøk og mørk benkeplate, normale bruks- og aldringsslitasje.  
Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

**Tiltak Ja****Kommentarer**

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

**23****LOVLIGHET**

*Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.*

**Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?** Nei

**Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger?** Ikke kontrollert

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?** Ikke kontrollert

**Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?** Nei

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

**Er det etablert brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift?** Ja

**Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?** Nei

**Kommentarer**

Alder på anlegg er ikke kontrollert.

**24****TOALETTROM**

Finnes ikke/ikke relevant

**25****TRAPP****TG-2**

*Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.*

**Totalvurdering**

Innvendig trapp i tre, påregnelig normalt med noe knirk, og noe slitasje / småhakk i overflater.  
Rekkverk/trapp til kjeller er ikke barnesikret. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm.  
Det er ikke montert håndrekke på vegg innvendig.

**Tiltak Ja****Kommentarer**

Overflatebehandling anbefales.

**26****AVLØPSRØR****TG-2**

*Her vurderes: Innvendige avløpsrør*

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?** Nei

**Kommentarer**

Deler av Innvendige avløpsrør er skiftet i2008 ifølge eier.

**Type** Plast

**Er avløpssystemet luftet over tak?** Ukjent

**Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr?** Nei

**Er stakeluke tilgjengelig?** Ukjent

**Kommentarer**

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

**Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested?** Ja

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder?** Ja

**Kommentarer**

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ledningsnett, normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

**Totalvurdering**

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Ifølge eier ligger det en septiktank på eiendommen som må tømmes 1-2 ganger i året, for mer info konferer eier.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

27

ELEKTRISK

TG-2

*For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget iht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.*

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?** Ja

**Kommentarer**

Ny måler installert i 2016, av One Co.

**Foreligger det samsvarserklæring?** Nei

**Type sikringer** Automatsikring

**Type anlegg** Skjult

**Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år?** Ja

**Kommentarer**

Ja ifølge eier, dokumentasjon er ikke fremvist.

**Totalvurdering av elektrisk anlegg**

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

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

**28**

**VANNBÅREN VARME**

Finnes ikke/ikke relevant

**29**

**VANNLEDNINGER**

**TG-2**

*Her vurderes: Innvendige vannledninger*

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja**

**Kommentarer**

Innvendige vannrør er i hovedsak skiftet i forbindelse med oppgradering av bolig i 2008.

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja**

**Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja**

**Kommentarer**

Hovedstoppekran er plassert i bod/teknisk rom

**Er stoppekran funksjonstestet? Nei**

**Type** Kobberrør

**Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Nei**

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja**

**Kommentarer**

Innvendige vannrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.  
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.  
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.  
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

**Totalvurdering**

Varierende alder på anlegg, i hovedsak oppgradert i 2008 ifølge eier.  
Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.  
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn, bod teknisk rom i kjeller er ikke lekkasje sikret, vannstopper anbefales etablert.

**30**

**VARMESENTRAL**

**TG-1**

*Her vurderes: Varmesentral*

**Type anlegg** Varmepumpe, Annet

**Kommentarer**  
Vedovn, varmepumpe og elektrisk.

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?** Ukjent

**Kommentarer**  
Varmepaneler på vegg etablert i senere tid ifølge eier.

**Når var siste service på anlegget?** Ukjent

**Finnes det oljetank på eiendommen?** Nei

**Totalvurdering**  
Ingen spesielle merknader.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**  
Service avtale på varmepumpe anbefales.  
Dokumentasjon ifbm vedlikehold feiling av pipe fremskaffes.

|    |                   |      |
|----|-------------------|------|
| 31 | VARMTVANNSBEREDER | TG-2 |
|----|-------------------|------|

Her vurderes: Varmtvannsbereder

**Plassering og fundament** Bod/teknisk rom

**Årstall** 2008

**Størrelse** 300 liter

**Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon?** Ja

**Er berederen plassert i rom med sluk?** Nei

**Kommentarer**  
Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil.

**Er berederen lekkasjesikret?** Nei

**Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?** Nei

**Er berederen over 20 år?** Nei

**Totalvurdering**  
Bereder og stoppekran er plassert i tørt rom uten sluk/, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.  
Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp, evt. lekkasje vann i rom kan sprer seg utover.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**  
Bod/teknisk rom anbefales lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil, evt. etablert avrenning til sluk.

|    |             |      |
|----|-------------|------|
| 32 | VENTILASJON | TG-2 |
|----|-------------|------|

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

**Type ventilering** Mekanisk avtrekk

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?** Ja

**Kommentarer**

Kjøkkenvifta er skiftet.

**Totalvurdering**

Ny vifta på kjøkken ifølge eier.

Mekanisk avtrekk, med varierende tilstand, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

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

Anlegg anbefales kontrollert, det mangler enkelte ventiler.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Ventilasjon anbefales oppgradert.

33

VASKEROM

TG-2

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.*

TG-2

OVERFLATER

*Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.*

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja**

**Kommentarer**

Overflater på rommet er oppgradert i 2008 ifølge eier.

**Beskrivelse av overflate**

Flislagte overflater.

Utstyr: uttak vaskemaskin.

**Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei**

**Kommentarer**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

**Ledes lekkasjevann til sluk? Ja**

**Kommentarer**

Dersom avløp ledes direkte til sluk.

Lekkasjevann vil sannsynlig ikke ledes til direkte til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

**Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei**

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

**Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)? Nei**

**Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei**

**Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei**

**Totalvurdering av overflater**

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Bom i flis/flisefuger, glipper bak lysbryter.

**Anbefalte tiltak overflater Ja**

**Kommentarer**

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med hensyn og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

TC-2

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

*Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.*

**Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja**

**Type sluk** Plast

**Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja**

**Kommentarer**

Klemring og membran er synlig for kontroll.

**Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja**

**Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ikke kontrollerbart**

**Kommentarer**

Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ukjent**

**Kommentarer**

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

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja**

**Kommentarer**

Det er ikke etablert luftespalte i dør, det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

**TC-2**

## **SANITÆR OG VENTILASJON**

*Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.*

**Er våtrommet ventilert? Ja**

**Kommentarer**

Rommet har naturlig ventilering.

**Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja**

**Kommentarer**

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

**Er det skader på utstyr og innredning? Ja**

**Kommentarer**

Avtrekk i himling mangler ventil.

**Er det vegghengt toalett? Nei**

**Totalvurdering av sanitær og ventilasjon**

Avtrekk i himling mangler ventil.  
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

**Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja**

**Kommentarer**

Det anbefales ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.  
Mekanisk fuktstyrt avtrekk anbefales etablert.

TG-0

## FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

**Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling?** Ja

**Vurdering og beskrivelse**

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

**Er det foretatt hulltaking?** Nei

**Vurdering og beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

**Anbefalte tiltak fukt** Ja

**Kommentarer**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med hensyn og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

## DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

**Dokumentasjon** Nei

34

## BAD\_1.ETASJE

TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-2

## OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja**

**Kommentarer**

Rommet er oppgradert i 2008

**Beskrivelse av overflate**

Flislagte overflater.

Utstyr: wc, vask.

**Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei**

**Ledes lekkasjevann til sluk? Nei**

**Kommentarer**

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

**Er vindu eller dør plassert i våtsone? Ja**

**Kommentarer**

Dør til bad er plassert i våtsone.

**Er materialer egnet? Nei**

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

**Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)? Nei**

**Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei**

**Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei**

**Totalvurdering av overflater**

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

**Anbefalte tiltak overflater Ja**

**Kommentarer**

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

**TG-2**

**MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK**

*Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.*

**Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja**

**Type sluk** Plast

**Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja**

**Kommentarer**

Mansjett er montert utpå klemring den skal føres under klemring.

**Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja**

**Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ikke kontrollerbart**

**Kommentarer**

Dusjbatteriet er fjernet, mangler deksel.

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei**

**Kommentarer**

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

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

Mansjett er montert utpå klemring den skal føres under klemring.

Utførelsen av membran lar seg ikke påvise grunnet tildekking. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja**

**Kommentarer**

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

TC-2

## SANITÆR OG VENTILASJON

*Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.*

**Er våtrommet ventilert? Ja**

**Kommentarer**

Rommet har naturlig ventilering.

**Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja**

**Er det skader på utstyr og innredning? Ja**

**Kommentarer**

Enkelte mindre brist i vask.

**Er det vegghengt toalett? Nei**

**Totalvurdering av sanitær og ventilasjon**

Tilstandsgrad 2 er satt pga. naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Det er ikke etablert luftespalte i dør til bad.

Anbefales oppgradert med fuktstyrt mekanisk avtrekk.

**Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja**

**Kommentarer**

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Bedre ventilering av rommet anbefales.

TG-0

## FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

**Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling?** Ja

**Vurdering og beskrivelse**

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

**Er det foretatt hulltaking?** Nei

**Vurdering og beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

**Anbefalte tiltak fukt** Ja

**Kommentarer**

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

## DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

**Dokumentasjon** Nei

35

BAD 2.ETASJE.

TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-2

## OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja**

**Kommentarer**

Rommet er oppgradert i 2008.

**Beskrivelse av overflate**

Flislagte overflater.

Utstyr: wc, vask, badekar, dusjkabinett.

**Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei**

**Kommentarer**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

**Ledes lekkasjevann til sluk? Ja**

**Kommentarer**

Avløp badekar og dusjkabinett føres direkte til sluk. Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

**Er vindu eller dør plassert i våtsone? Ja**

**Er materialer egnet? Nei**

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

**Kommentarer**

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

**Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)? Nei**

**Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei**

**Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei**

**Totalvurdering av overflater**

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Enkelte glipper i silikonfuge overgang gulv og vegg

**Anbefalte tiltak overflater Ja**

**Kommentarer**

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

TC-2

**MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK**

*Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.*

**Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja**

**Type sluk** Plast

**Kommentarer**

Sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert, begrenset tilkomst.

**Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja**

**Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja**

**Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ikke kontrollerbart**

**Kommentarer**

Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ukjent**

**Kommentarer**

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

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

Lav terskel i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja**

**Kommentarer**

Det anbefales å behold nedløp direkte til sluk.

**TG-1**

## **SANITÆR OG VENTILASJON**

*Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.*

**Er våtrommet ventilert? Ja**

**Kommentarer**

Rommet har mekanisk avtrekk.

**Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja**

**Er det skader på utstyr og innredning? Nei**

**Er det vegghengt toalett? Ja**

**Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterner? Nei**

**Totalvurdering av sanitær og ventilasjon**

Normal bruksslitasje.

Tegn etter fukt/kondens fra skål til vegghengt toalett.

**Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja**

**Kommentarer**

Toalett anbefales kontrollert.

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

**Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja****Vurdering og beskrivelse**

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

**Er det foretatt hulltaking? Nei****Vurdering og beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

**Anbefalte tiltak fukt Ja****Kommentarer**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med hensyn og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

**DOKUMENTASJON**

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

**Dokumentasjon Nei****Beskriv**

Garasje er oppført i 2010 med ringmur og stedstøpt plate i betong.  
Saltak i tre tekket med betongtakstein.  
Det er montert en leddport i metall med portåpner.

**Merknad.**

- Enkelte riss/sprekke i stedstøpt betong gulv.
- Noe mose på takstein.
- Side dør er noe nedslitt brest i front sidedør.
- Deformert takrenne
- Taknedløp er avsluttet over terreng.

**Tiltak Ja****Kommentarer**

Loft har luke på utsiden, luke var stengt loft anbefales inspisert.  
Påpekte forhold anbefales kontrollert/utbedret rengjøring av mosegrodde overflater må påregnes.

Sverre Dahle  
Blåsenborgveien 15  
4317 SANDNES



SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

Sandnes, 29.10.2012

Deres ref.:  
Saksbehandler: Kirsti Bilstad Aase

Vår ref.: 200702408-9 ✓  
Arkivkode: O: 102-132

### Ferdigattest

Gnr./Bnr: 102/132 Byggeadresse: Hommersåkveien 67

Tiltakets art: Tilbygg  
Byggets/anleggets art: Enebolig  
Ansvarlig søker: Sverre Dahle  
Tiltakshaver m/adr: Ramus Dahle, Hommersåkveien 67, 4311 Hommersåk

D-sak nr: 1086/2007

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 99 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 (99) § 15 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32.

  
Ola T Solheim  
bygningssjef

  
Kirsti B. Aase  
for Alida Dzudza  
overingeniør tilsyn

Kopi til: Rasmus Dahle, Hommersåkveien 67, 4311 Hommersåk  
Oppmåling, her  
Brannsjefen

---

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

Rasmus Våga. Dahle  
Hommersåkveien 67  
4311 HOMMERSÅK



SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

Sandnes, 30.10.2012

Deres ref.:  
Saksbehandler: Kirsti Bilstad Aase

Vår ref: 200905731-4 ✓  
Arkivkode: O: 102-132

### Ferdigattest

Gnr./Bnr: 102/132 Byggeadresse: Hommersåkveien 67

Tiltakets art: Riving av eksisterende og oppføring av ny garasje  
Byggets/anleggets art: Garasje  
Ansvarlig søker: Rasmus Våga. Dahle  
Tiltakshaver: Rasmus Våga. Dahle

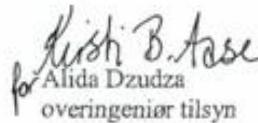
D-sak nr: 1338/2009

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 99 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 (99) § 15 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32.

  
Ola T Solheim  
bygningssjef

  
Kirsti B. Aase  
overingeniør tilsyn

Kopi til: Oppmåling, her  
Brannsjefen

---

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00  
Postadresse: Postboks 563, 4305 Sandnes  
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no



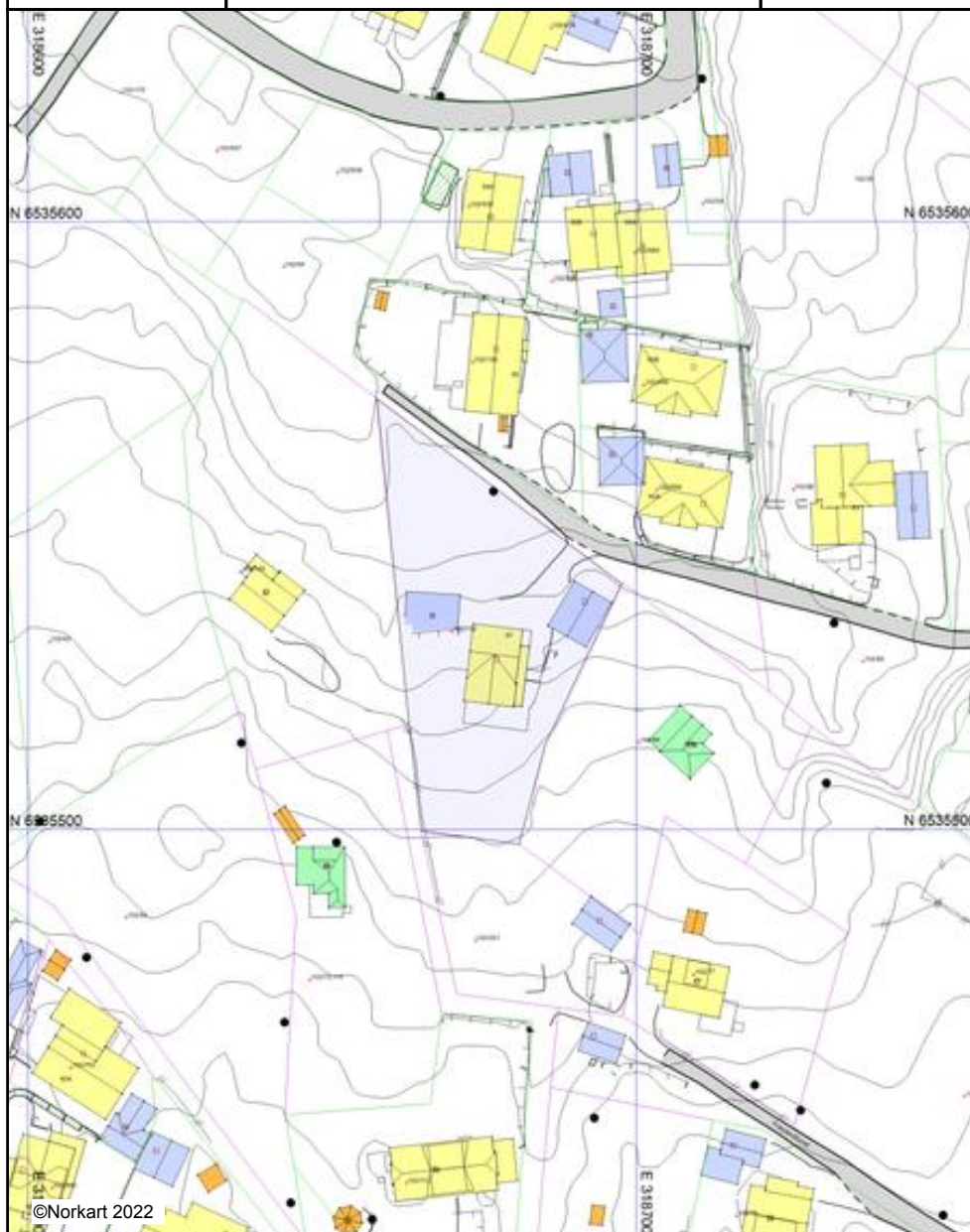
Sandnes kommune

## Grunnkart

Eiendom: 102/132  
Adresse: Hommersåkveien 67  
Dato: 22.10.2022  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### Kulturminner

-  Kulturminner, verneverdig
-  Kulturminner, under vurdering

### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Seksjon
-  Hjelpelinje veg
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Hjelpelinje vannkant
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm

### Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Tilbygg
-  Godkj. Påbygg
-  Godkj. Tiltak
-  Omriss Tiltak

### VEG

-  Veg
-  Fortauskant
-  Annet vegareal
-  Midtdeler/Trafikkøy
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Avgrensning mot avkjørsel
-  Gang/Sykkelveg
-  Autovern
-  Vegdekkkant
-  Gang/Sykkelveg kant i undergang
-  Gang/Sykkelveg kant
-  Gangvegkant
-  Gangfeltavgrensning
-  Veggreft åpen
-  Vegbom

### Ledningsnett EL

-  Høyspentledning
-  Mast tele
-  Mast Liten stolpe
-  Mast Stor stolpe
-  Mast omriss
-  Belysningspunkt

### Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Fritidsbygg
-  Bygning, Fritidsbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Rammetil
-  Bygning, Igangsettningstil
-  Bygning, uten Bygningspunkt
-  Bygningsavgrensning av tiltak

### Høydeinformasjon

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

### Innsjøer og vassdrag

-  Innsjø
-  Innsjøkant
-  Elv/Bekk
-  Elv/Bekk usikker
-  Elv/Bekk
-  Elv/Bekk kant usikker
-  Elv/Bekk kant
-  Kanal/Greft

### Eiendomsinformasjon

-  Gårds- og bruksnummer

### Bygningsmessige anlegg

-  Annet gjerde
-  Flaggstang
-  Frittstående trapp
-  Frittstående trapp kant
-  Frittstående mur
-  Lodrett forstøtningsmur
-  Skrå forstøtningsmur avgrensning
-  Steingjerde
-  Svømmebasseng kant
-  Vegg frittstående
-  Skjerm støy
-  Voll, støyskjerm
-  Bru
-  Bruavgrensning

### Adresser

-  Adresse punkt tekst

### Bygninger

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

### Stedsnavn og andre tekster

-  Navn på samferdsel

## Detaljreguleringsplan for gnr. 102, bnr. 89m.fl, Trekanten, Hommersåk

---

### Reguleringsbestemmelser

#### PlanID 2013110

Saksnummer 13/02427

---

#### § 1 FORMAL

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

#### § 2 FELLESBESTEMMELSER

##### 2.1 Krav til søknad om tillatelse av tiltak

Det skal søkes samlet for hvert delfelt inkl. carporter, boder og levegger.

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 som illustrerer plassering av bygninger, atkomst, parkering, terreng, murer, gjerder over 0,5m, levegger og andre innretninger. Utomhusplanen skal være med terrengsnitt som viser anleggene i forhold til nåværende og framtidig terreng. Fasadetegninger skal også vise tilstøtende bebyggelse og angi høyder på bebyggelsen. Fasadetegninger skal påføres terrenglinjer for nåværende og framtidig terreng.

##### 2.2 Universell utforming

Universell utforming er lagt til grunn for planarbeidet, iht. gjeldende regelverk i TEK10. Ved utforming av de enkelte delfeltene innen planen skal det tilrettelegges for tilgjengelige boliger og uteområder med universell utforming. I henhold til gjeldende kommuneplan for Sandnes skal minimum 50% av ny bebyggelse være tilgjengelige boenheter.

Lekeplasser skal tilpasses prinsipper om universell utforming. Det skal ikke plantes busker eller trær som kan fremkalle allergiske reaksjoner i områdene. Fargebruk, materialer og oversiktighet skal være utført på best mulig måte for å ivareta synshemmede.

##### 2.3 Terrengbehandling

Forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende. Skjæringer og fyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig. Forstøtningsmurer i og mot felles og offentlige arealer på inntil 1,5 m søkes oppført i natursteinmur.

## 2.4 Tekniske planer

Tekniske planer skal inneholde plan for felles uteområder, parkdrag og lekeplasser i målestokk 1:200. Planen skal prosjektere og vise eksisterende og framtidig terreng med terrassering, murer, adkomst, interne gangveger, arealer for opphold og lek og sikring av disse, universell utforming, avfallshåndtering, grunnmurshøyder, kantavslutninger, beplanting, belysning, levegger, pergola, etc.

Det skal utarbeides en teknisk landskapsplan 1:200 for felles uteoppholdsarealer og grøntstruktur som skal redegjøre for møblering, vegetasjonsbruk, drenering av stier og åpne overvannshåndtering som en del av grøntanlegget.

Det skal utarbeides tekniske planer for veg, VA og flomhåndtering.

- For overvannshåndtering skal alle delfelt ha infiltrering og fordrøyning av takvann innenfor planområdet. Det skal etableres tiltak for å fordrøye og infiltrere overvann på uteareal rundt leilighetsbygg. Løsninger avklares med Sandnes kommune i tekniske planer.
- Det skal prosjekteres for overvannsløsning og flomvann i henhold til planbeskrivelsen, som skal sikre at overvann og flomvann ikke føres eller ledes til eksisterende bebyggelse. Landskapsplan/utomhusplan skal detaljere løsning av flomveier.
- Overvannshåndtering og flomhåndtering skal inngå i tekniske planer. Detaljerte tekniske løsninger for flomveier må innsendes sammen med tekniske planer.
- Det skal være minimum 4m avstand fra byggverk til offentlige ledninger.

Tekniske planer og plan for uteområdene skal godkjennes av Sandnes kommune.

## 2.5 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, Rundskriv T-1442/2012, samt kommunale retningslinjer skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. For område BB skal det utføres støyvurderinger når fasade og byggetegninger foreligger, i forbindelse med byggesøknad. Nødvendige støyreducerende tiltak i fasade skal utføres.

## 2.6 Kulturminner

Ved eventuelle funn under gjennomføringen av planen, skal Rogaland fylkeskommune straks varsles, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 3.1 Fellesbestemmelser

1. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrense, og i henhold til maksimal utnyttelse kvm BRA for hvert delfelt som angitt i bestemmelsene.
2. Garasje/carport, trapper, balkonger, boder og leegger kan etableres utenfor byggegrenser. Carport/garasje tillates etablert i tomtegrense. Søyler skal plasseres slik at de ikke hindrer sikt, og avstandskrav fra kommunale ledninger skal være minimum 4 m. Ved nærmere plassering enn 4 m skal løsning utformes iht. forskrifter og særlige tiltak. Det tillates takterrasse på alle carporter/garasjer.
3. Alle høyder på bebyggelse måles fra topp gulv på inngangsplanet (TG), der ikke annet er oppgitt ifeltets bestemmelser.
4. Byggegrense er vist på plankart. Der ikke annet er anvist er byggegrense og formålsgrense sammenfallende.
5. Leegger skal ha lik utforming for alle boliger innenfor samme boligtype, og harmonere med uttrykket på bolig både i materialitet og fargebruk.

#### 3.2 Boligbebyggelse

##### 3.2.1 BB- Leilighetsbygg

BB kan bebygges med leilighetsbygg med 34 - 40 boenheter i inntil 4 etasjer. Maks tillatte BRA er 5000 kvm, eksklusiv parkeringskjeller. Bygget skal ha maksimal høyde 14 m målt fra topp gulv i 1. etasje. Det tillates takterrasse på begge byggene. Trappetårn og rekkverk kan overstige maks byggehøyde med inntil 2 meter.

Alle boliger skal være tilgjengelige.

##### 3.2.2 FS -Eksisterende bebyggelse

Områdene består av eksisterende eneboligtomter. Adkomst fra veg som vist på plankart.

På FS2 tillates oppføring av 2 boliger på gnr/bnr 102/133. Disse kan oppføres i 2 etasjer med maksimal høyde 8 m målt fra ferdig planert terreng. Andre eiendommer innenfor FS2 ansees som ferdig utbygget.

På FS3 tillates oppføring av inntil 2 boliger. Disse kan oppføres i 2 etasjer med maksimal høyde 9 m målt fra ferdig planert terreng. Det tillates oppføring av 2 enkeltstående garasjer, eller en felles garasje.

På FS4 tillates oppføring av inntil 2 boliger. Disse kan oppføres i 2 etasjer med maksimal høyde 9 m målt fra ferdig planert terreng. Det tillates oppføring av 2 enkeltstående garasjer, eller en felles garasje, innenfor byggegrensen på plankartet.

FS1, FS5 og FS6 ansees som ferdig utbygget.

### **3.2.3 KS1**

KS 1 kan bebygges med rekkehus på inntil 4 boenheter i inntil 2 etasjer, inkludert sokkel. Maksimal høyde er 8 m målt fra inngang sokkel. Parkering skal skje i sokkel.

Maksimal BRA for feltet er 900 kvm.

### **3.2.4 KS2**

KS2 kan bebygges med inntil 7 boenheter i inntil 3 etasjer.

Boligene skal oppføres med saltak, eller flatt tak med eller uten takterrasse. Ved saltak er maksimal høyde 11 m, ved flatt tak er maksimal høyde 10 m.

Maksimal BRA for feltet er 1600 kvm.

4 av boligene skal være tilgjengelige boenheter.

### **3.2.5 KS3**

KS3 kan bebygges med inntil 3 boenheter i inntil 2 etasjer, med maksimal høyde på 9 m.

Maksimal BRA for feltet er 500 kvm.

Boenhetene skal ha felles parkering sammen med KS4 i f\_P1 og f\_P2. Det er beregnet 1 parkeringsplass pr. boenhet, og 0,2 gjesteparkering.

### **3.2.6 KS4**

KS4 kan bebygges med inntil 6 boenheter i inntil 2 etasjer, med maksimal høyde på 9 m.

Maksimal BRA for feltet er 750 kvm.

Halvparten av boenhetene skal være tilgjengelige boenheter.

Boenhetene skal ha felles parkering sammen med KS3 i f\_P1 og f\_P2. Det er beregnet 1 parkeringsplass pr. boenhet, og 0,2 i gjesteparkering.

### **3.2.7 KS5**

KS5 kan bebygges med inntil 7 boenheter i inntil 2 etasjer over bakken, med maksimal høyde på 9 m. Det tillates kjelleretasje.

Maks tillatt BRA er for feltet er 1600 kvm.

Alle boligene skal være tilgjengelige boenheter

### 3.2.8 KS6 og KS7

KS6 og KS7 kan bestå av inntil 6 boenheter for hvert felt, totalt 12 boenheter. Det settes krav om felles planlegging av feltene, spesielt med tanke på solforhold.

Boligene tillates oppført i 2 etasjer, med maksimal byggehøyde på 9 m.

Maksimal BRA for hvert felt er 1400 kvm, totalt 2800 kvm.

Halvparten av boenhetene skal være tilgjengelige boenheter.

Begge feltene skal ha adkomst fra f\_KV8.

### 3.3 Renovasjon

Innenfor område o\_REN 1 og o\_REN 2 skal det etableres nødvendige nedgravde avfallscontainere. Det er avsatt areal til 4 fraksjoner. Områdene er offentlige areal.

### 3.4 Trafo

Innenfor området o\_E skal det etableres trafostasjon. Stasjonen skal ha direkte adkomst fra o\_KV5 og ha oppstillingsplass for stor lastebil innenfor området.

### 3.5 Felles uteoppholdsareal

Innenfor området f\_UT skal det etableres felles uteoppholdsareal for BB, som innbyr til rekreasjon og opphold. Beplantning og faste installasjoner i form av benker og bord tillates. Asfalterte flater tillates ikke. Valg av dekke må vurderes i forhold til overvannshåndtering ved fordrøyning og infiltrasjon. Det kan opparbeides felles sykkelparkering i tilknytning til inngang av BB.

Det skal sikres en forbindelse fra o\_GS til inngang til BB. Det skal også sikres en forbindelse fra o\_GS til internt gangvei i felles uteoppholdsareal og lekeplassene, som kan knyttes på o\_GG1.

### 3.6 Lekeplass

Lekeplass f\_LEK 1 og f\_LEK2 er felles for all bebyggelse som innlemmes i planen. Områdene skal opparbeides etter teknisk landskapsplan i mål 1:200 godkjent av kommunen. Landskapsplan skal gjøre rede for terrengbehandling, markbelegg, beplantning, lekeutstyr og møbler, belysning og andre installasjoner.

Lekeplassene skal opparbeides samtidig med resterende felles uteareal og sees på som et sammenhengende grøntdrag

## § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 4.1 Fellesbestemmelse

Alle kjøreveger, fortau, gangveger og parkering kan justeres inntil +/- 1m høyde for best mulig terrengtilpasning, så frem stigningsforhold ikke blir forverret. Boliger kan justeres tilsvarende i henhold til krav om universelle utearealer og tilgjengelige boenheter.

### 4.2 Kjørevei

Det skal utarbeides tekniske planer for veianlegg, som skal godkjennes av Sandnes kommune, jf. § 2.4.

Fartsdempende tiltak skal etableres på o\_KV1 og o\_KV5. Dette kan løses bl.a. ved endret dekke (belegningsstein, brostein), innsnevring av kjørefelt eller med fartshindrende innretninger. Dette skal ivaretas itekniske planer.

På vestlig side av o\_KV5 skal det etableres et 2m bredt fortau i kjørevei med nedsenket kantstein. Dette skal ivaretas itekniske planer.

- f\_KV4 er felles kjørevei for deler av FS2, samt tilgrensede eiendommer i sør som ikke omfattes av planen.
- f\_KV6 er felles kjøreveg for deler av FS2 og FS4, samt for 88.
- f\_KV7 er felles kjøreveg og adkomst for 88.
- f\_KV8 er felles kjøreveg for KS6 og KS?, samt tilgrensede eiendommer i nord som ikke omfattes av planen.
- f\_KV9 er felles kjøreveg for FS5 og FS6, samt tilgrensede eiendommer i nord som ikke omfattes av planen.

### 4.3 Fortau

Fortau o\_F1, o\_F2 og o\_F3 skal opparbeides i 2,5m bredde slik vist på plankart.

### 4.4 Gang- og sykkelveg

O\_GS er eksisterende gang og sykkelveg langs Hommersåkveien. Det skal sikres en forbindelse fra gs-vei til inngang til 88. Det skal også sikres en forbindelse fra gs-vei til internt gangvei i felles uteoppholdsareal og lekeplassene, som kan knyttes på o\_GG1.

#### 4.5 Gangvei

O\_GG1 og o\_GG2 er offentlige gangveier som skal opparbeides med 3 meter bredde. Det tillates 2m eller 2,5 bredde gangvei med 0,5m armert gress, med totalbredde 3m Disse gangveiene skal lede fra kvartalslekeplass i nord og ned til fortau til o\_KV1, og Hommersåkveien.

#### 4.6 Annen veggrunn -teknisk anlegg (Støyskjerm)

På vestlig side av o\_KV1 er det avsatt areal til støyskjerm. Reguleringsplanen utløser ikke krav til støyskjerming, men det er avsatt areal til dette ved et eventuelt senere behov for skjerming ved utbygging av skoletomten. Ved utbygging av skoletomten skal det utarbeides en ny støyvurdering, og eventuelle støytiltak i form av støyskjerm skal etableres ved dokumentert behov i henhold til gjeldende støyforskrift.

#### 4.7 Parkering

F\_P1 og f\_P2 er felles parkering for KS3 og KS4, og skal ha totalt 12 parkeringsplasser hvorav 1 er for bevegelseshemmede.

Innenfor område f\_PH skal det etableres en felles parkeringskjeller med parkering, gjesteparkering og boder for beboere i leilighetsbyggene BB. Parkeringsnorm for Sandnes kommune er lagt til grunn, med 1 parkeringsplass pr. boenhet og 0,2 gjesteparkering, hvorav 5 prosent skal avsettes til bevegelseshemmede. Det skal tilrettelegges for ladestasjoner for elbil. Disse skal utgjøre min. 5% av biloppstillingsplassene og være tilrettelagt for sambruk.

#### 4.8 Sykkelparkering

I henhold til kommuneplanens retningslinjer for sykkelparkering, skal det i sone C være minimum 1,5/100m<sup>2</sup> BRA. Sykkelparkeringsplassene skal etableres i tilknytning til inngangspartiet eller P-kjeller og være opparbeidet før bygg tas i bruk. Det skal være avsatt plass til overdekket sykkelparkering.

### § 5 GRØNNSTRUKTUR

#### 5.1 Grønnstruktur

Innenfor området o\_G1 og o\_G6 skal det etableres flomsikringstiltak fra felt KS3 og KS4. Det kan etableres vegetasjon i randsoner i tilknytning til veg.

Innenfor områdene f\_G2 og f\_G3 skal det opparbeides flomsikringstiltak i henhold til planbeskrivelse, og sikres i teknisk plan. Områdene kan beplantes.

Områdene f\_G4 og f\_G5 kan beplantes og opparbeides

**§ 6 HENSYNSSONER****6.1 Frisikt**

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde mellom 0,5 m til 4m over tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående høystammede trær tillates.

**§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

1. Tilstrekkelig skolekapasitet skal avklares i utbyggingsavtale.
2. Tekniske planer, teknisk landskapsplan og utenomhusplaner, skal være godkjent av Sandnes kommune før aktuelle tiltak kan igangsettes.
3. Kvartalslekeplass på minimum 1500 kvm skal planlegges i tekniske planer, og opparbeides og godkjennes av Sandnes kommune før boligene kan tas i bruk.
4. Det skal etableres trafikkøy i krysset Homersåkveien – Eskemyrveien før innflyttingstillatelse til nye boliger kan gis.
5. Adkomstforhold til eksisterende bebyggelse skal opparbeides og godkjennes av Sandnes kommune, før stenging av avkjørsel fra Hommersåkveien.
6. Offentlig og felles infrastruktur, inkludert murer, skal være ferdig opparbeidet frem til tomt før boligen kan tas i bruk.
7. Flomveier skal være utarbeidet og ferdigstilt før boligene kan tas i bruk. Midlertidige løsninger kan benyttes.
8. Ved gradvis utbygging av planområdet skal tilhørende lekeplasser og fellesområdet, samt renovasjonsanlegg opparbeides. Det tillates ikke at beboerne må krysse anleggsområder for å nå de gjeldene funksjonene.
9. Felles parkeringsanlegg og parkering på egen tomt skal være ferdig opparbeidet innen tilhørende boliger tas i bruk.
10. I forbindelse med byggesøknad for felt BB, skal støy fra Hommersåkveien vurderes i forhold til utforming av planlagte bebyggelse.
11. Anlegg for håndtering og sedimentering av overvann fra anleggsområder/ byggeproper må være etablert før gravearbeider kan igangsettes. Slike anlegg må planlegges og godkjennes som en del av de tekniske planene for overvannshåndtering. Det tillates ikke utslipp av forurenset overvann eller vann med stort partikkelinnhold til kommunalt overvannsnett eller vassdrag (krav til mindre enn 50mg SS/liter).

**Endringer etter vedtak:**

| <i>Dato</i> | <i>Saksnummer</i> | <i>Beskrivelse</i>                                                                                                                      |
|-------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 04.12.2019  | 18/04523          | Vedtak i Ubu - Endring i § 4.2 – følgende utgår: «f_KV» er felles kjørevei for FS1, samt tilgrensende eiendommer som ikke er i planen.» |



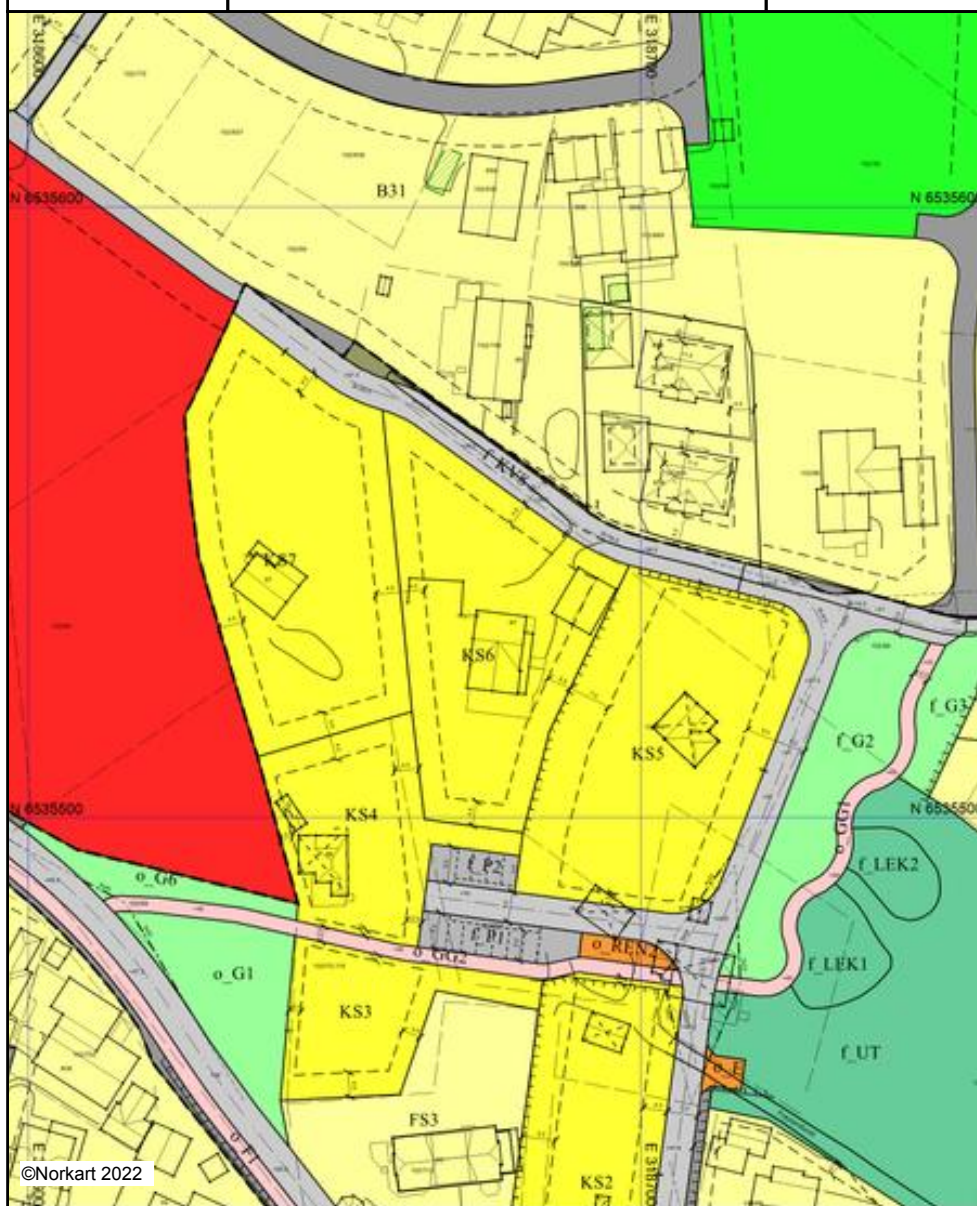
Sandnes kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 102/132  
Adresse: Hommersåkveien 67  
Utskriftsdato: 22.10.2022  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2022

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

## Tegnforklaring

|                                                     |                                                   |                                                   |                                                  |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</b> |                                                   |                                                   |                                                  |
|                                                     | Godkj. Nybygg                                     |                                                   | Gang-/sykkelveg                                  |
|                                                     | Godkj. Tilbygg                                    |                                                   | Gangveg                                          |
|                                                     | Godkj. Påbygg                                     |                                                   | Gatetun                                          |
|                                                     | Godkj. Tiltak                                     |                                                   | Parkeringsplass                                  |
|                                                     | Omriss Tiltak                                     |                                                   | Bussholdeplass                                   |
|                                                     |                                                   |                                                   | Kai                                              |
|                                                     |                                                   |                                                   | Trafikkområde i sjø og vassdrag                  |
| <b>VEG</b>                                          |                                                   | <b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</b>  |                                                  |
|                                                     | Fortauskant                                       |                                                   | Friområder                                       |
|                                                     | Annet vegareal                                    |                                                   | Park                                             |
|                                                     | Middeler/Trafikkøy                                |                                                   | Turveg                                           |
|                                                     | Avgrensning mot annet vegareal                    |                                                   | Anlegg for lek                                   |
|                                                     | Avgrensning mot avkjørsel                         |                                                   | Anlegg for idrett og sport                       |
|                                                     | Autovern                                          |                                                   | Friområde i sjø og vassdrag                      |
|                                                     | Vegdekkekant                                      |                                                   | Småbåthavn                                       |
|                                                     | Gang/Sykkelveg kant i undergang                   | <b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</b>  |                                                  |
|                                                     | Gang/Sykkelveg kant                               |                                                   | Friluftsområde (på land)                         |
|                                                     | Gangvegkant                                       |                                                   | Friluftsområde i sjø og vassdrag                 |
|                                                     | Gangfeltavgrensning                               |                                                   | Grav- og urnelund                                |
|                                                     | Veggrøft åpen                                     |                                                   | Område for anlegg og drift av kommunaltekniske   |
|                                                     | Vegbom                                            |                                                   | Frisiktsone ved veg                              |
| <b>Eiendomsinformasjon</b>                          |                                                   |                                                   | Bevaring av bygninger og anlegg                  |
|                                                     | Eiendomsgrænse                                    |                                                   | Bevaring av anlegg                               |
|                                                     | Eiendomsteig                                      |                                                   | Bevaring av landskap og vegetasjon               |
|                                                     | Abc                                               |                                                   | område for særskilte anlegg                      |
|                                                     | Gårds- og bruksnummer                             | <b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</b> |                                                  |
| <b>Bygninger</b>                                    |                                                   |                                                   | Fellesområder                                    |
|                                                     | Bygningsdelelinje                                 |                                                   | Felles avkjørsel                                 |
|                                                     | Grunnmur                                          |                                                   | Felles gangareal                                 |
|                                                     | Taksprang Bunn                                    |                                                   | Felles parkeringsplass                           |
|                                                     | Takriss                                           |                                                   | Felles lekeareal for barn                        |
|                                                     | Takoverbygg kant                                  |                                                   | Felles gårds plass                               |
|                                                     | Trapp inntil bygg, kant                           |                                                   | Felles grøntanlegg                               |
|                                                     | Veranda                                           |                                                   | Annet fellesareal for flere eiendommer           |
|                                                     | Bygningslinje                                     | <b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</b>  |                                                  |
|                                                     | Taksprang                                         |                                                   | Bolig/Forretning                                 |
|                                                     | Mønelinje                                         |                                                   | Bolig/Forretning/Kontor                          |
|                                                     | Bygningsbru                                       |                                                   | Forretning/Kontor                                |
|                                                     | Bygningsavgrensning på tiltak                     |                                                   | Forretning/Kontor/Industri                       |
| <b>Adresser</b>                                     |                                                   |                                                   | Forretning/Industri                              |
|                                                     | Abc                                               | <b>Stedsnavn og andre tekster</b>                 |                                                  |
|                                                     | Adresspunkt tekst                                 |                                                   | Abc                                              |
|                                                     |                                                   |                                                   | Navn på samferdsel                               |
| <b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</b>      |                                                   | <b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</b>  |                                                  |
|                                                     | Område for boliger med tilhørende anlegg          |                                                   | Grense for restriktjonsområde                    |
|                                                     | Frittliggende småhusbebyggelse                    |                                                   | Grense for bevaringsområde                       |
|                                                     | Konsentrert småhusbebyggelse                      | <b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</b>  |                                                  |
|                                                     | Blokkbebyggelse                                   |                                                   | Boligbebyggelse                                  |
|                                                     | Område for forretning                             |                                                   | Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse |
|                                                     | Område for industri/lager                         |                                                   | Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse   |
|                                                     | Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk    |                                                   | Boligbebyggelse - blokkbebyggelse                |
|                                                     | Offentlig barnehage                               |                                                   | Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse       |
|                                                     | Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)   |                                                   | Tjenesteyting                                    |
|                                                     | Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, syk   |                                                   | Barnehage                                        |
|                                                     | Offentlig kirke                                   |                                                   | Næringsbebyggelse                                |
|                                                     | Område for særskilt angitt almenntillegget formål |                                                   | Energianlegg                                     |
|                                                     | Almenntillegget institusjon (sykehus, aldershjem  |                                                   | Renovasjonsanlegg                                |
|                                                     | Almenntillegget forsamlingslokale (grendehus m    |                                                   | Øvrige kommunaltekniske anlegg                   |
| <b>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198</b>     |                                                   |                                                   | Uteoppholdsareal                                 |
|                                                     | Landbruksområder                                  |                                                   | Lekeplass                                        |
| <b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</b>  |                                                   |                                                   | Annet uteoppholdsareal                           |
|                                                     | Offentlige trafikkområder                         |                                                   | Grav- og urnelund                                |
|                                                     | Kjøreveg                                          | <b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</b>  |                                                  |
|                                                     | Gate med fortau                                   |                                                   |                                                  |
|                                                     | Annen veggrunn                                    |                                                   |                                                  |



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:        | Kr 5 000  |
| Selveierleilighet/rekkehus:       | Kr 8 000  |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 12 000 |

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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)

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)



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:**  
Hommersåkveien 67, 4311 Hommersåk  
Gnr. 102, bnr. 132 i Sandnes kommune

**Oppdragsnummer:**  
56220394

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS  
**Saksbehandler:** Trond Kristoffersen

**Telefon:** 51 77 80 00  
**E-post:** Trond.Kristoffersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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 salgsoppgave datert: 22.11.2022

**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: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

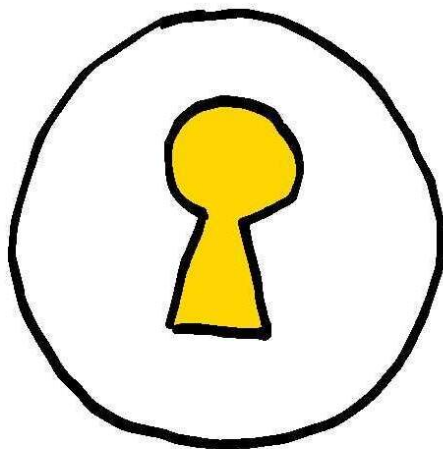
Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



# Elsker du denne boligen, men er usikker på finansieringen?

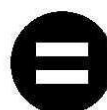


Vi kan gi deg et uforpliktende tilbud raskt  
– allerede innen klokken 12 i morgen!

Gi beskjed til megler, så kontakter vi i Sandnes Sparebank deg.  
Du kan også nå oss på telefon 51 67 67 00 eller lese  
mer på [sandnes-sparebank.no](http://sandnes-sparebank.no)

For at det skal gå så raskt som mulig, anbefaler vi deg  
å ha dette klart:

- De tre siste lønnsslippene dine
- Siste skattemelding/selvangivelse
- Pass (hvis du ikke allerede er kunde hos oss)



**Sandnes Sparebank**

- enklere valg

A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their head is tilted back. They are wearing a light blue long-sleeved shirt. The background is a plain, light-colored wall.

# Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

[aktiv.no](https://aktiv.no)

**aktiv.**  
Tar deg videre