

aktiv.



Hagabakka 15, 4310 HOMMERSÅK

**Meget attraktiv familiebolig
beliggende på et høydedrag med
flott utsikt - innholdsrik
planløsning - trippel garasje!**



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 Sandnes. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 150 000,-
Omkostn.: Kr 104 990,-
Total ink omk.: Kr 4 254 990,-
Selger: Svein Kjetil Riska

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 296/296 kvm
Tomtstr.: 760.8 m²
Soverom: 4 (hvorav 2 ikke godkjent)
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 238
Oppdragsnr.: 1405240208

Barnevennlig beliggenhet

Drømmer du om en romslig familiebolig med velholdt hage, nydelige solforhold og flott sjøutsikt? Vi har gleden å presentere en kjekk enebolig med en familievennlig planløsning. Dette er en bolig med flere soverom, romslige sosiale soner og en sentral beliggenhet på Hommersåk. Her kan barna sykle til skole og aktiviteter, samtidig som de fleste servicetilbud kun er en sviptur unna. Hagabakka 15 har rett og slett en fantastisk beliggenhet hvor alt er tilrettelagt for god bokvalitet. Her vil både små og store trives! Denne fantastiske eiendommen ligger i et rolig og sjarmerende nabolag. Med nærhet til vakre turområder, skog og naturstier er dette stedet en drøm for deg som elsker friluftsliv og rekreasjon.

Velkommen til en hyggelig visning!







Hagabakka 15 ligger på et lite
høydedrag med flott sjøutsikt.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 296 m²

BRA totalt: 296 m²

TBA: 97 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 171 m² Vindfang, vaskerom, gang/trapp, soverom, bad, skifterom, kjellerstue/hobbyrom, matbod, bod og garasjer inkl. redskapsbod.

2. etasje

BRA-i: 90 m² Gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

3. etasje

BRA-i: 35 m² Gang og 2 soverom (ikke søkt og godkjent som rom for varig opphold).

TBA fordelt på etasje

2. etasje

93 m² Terrasse.

3. etasje

4 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

U-etasje: garasje med plass til 3 biler inkl. redskapsbod på sum ca. 86 m², inngår BRA- i.

Redskapsbod tilknyttet garasje utgjør ca. 18 m².

Vegg areal mellom garasje og bolig legges til i arealet for garasjer.

Underetasje bolig på ca. 85 m².

Underetasje sjakt med forbrenningsanlegg er tatt med i areal.

U-etasje med 2 boder på til sammen ca. 12 m².

1.etasje: Terrasse på ca. 89 m² TBA.

1.etasje: Balkong på ca. 4 m² TBA.

Loft: Balkong på ca. 4 m² TBA.

Areal terrasser/balkong betraktes som ca.

BRA -i = Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

Bygningsintegrert garasje med port og direkte atkomst til bolig, beregnes som BRA-i.

((NS390:2023/AC: 2024)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

760.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein i gårdsrom, samt solrik hage og romslig terrasse.

Beliggenhet

På Hommersåk er det aldri lang vei å gå enten du skal på handletur, oppleve naturen eller nyte en soldag langs brygga. Området byr på et rikt friluftstilbud med maritime muligheter og skog- og fjellområder. Boligen en plassering som gjør hverdagslogistikken enkel og overkommelig. Det kort vei til dagligvare, skole, barnehager, Riska idrettsanlegg med svømmehall og fotballbane, og for de minste er det kort vei til lekeplasser. Dette gir igjen mer tid på ettermiddag og kveld, noe som kommer godt med. Her er det ingen mangler, blant annet med Hommersåk brygge hvor det er et yrende båtliv, sosiale arrangement, pizzarestaurant, bakeri og gode dagligvarebutikk. Stavanger sentrum ligger kun en svipptur unna med hurtigbåten, for dagpendlere er dette et ypperlig alternativ. Ellers når du Sandnes på ca. 20 min. i bil og enkelt via hyppige bussavganger.

Det er under planlegging ny barneskole i området. For nærmere info, se link: <https://opengov.360online.com/Cases/SANDNESP/B/Case/Details/200454>

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, rekkehus og småhus.

Skolekrets

Konf. Sandnes kommune.

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig som er oppført med grunnmur og stedstøpt plate i betong. Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og fasadeplater. Trebjelkelag mellom etasjer. Saltak i tre som er teknet med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Standard

Drømmer du om en romslig familiebolig med velholdt hage og nydelige solforhold? Vi har gleden å presentere en kjekk enebolig med en familievennlig planløsning. Dette er en bolig med flere romslige rom, flott utsikt og en kjekk beliggenhet på Hommersåk. Her kan barna sykle til skole og aktiviteter, samtidig som de fleste servicetilbud kun er en svipptur unna. Hagabakka 15 har rett og slett en fantastisk beliggenhet hvor alt er tilrettelagt for god bokvalitet. Her vil både små og store trives!

Velkommen til denne gjennomtenkte og innholdsrike boligen!

1. etasje:

Entreen er det første rommet du møter når du trer inn i hjemmet, og her får du umiddelbart et godt førsteinntrykk av boligen. Et lyst og romslig rom med god plass til garderobeskap og lignende.

Vegg i vegg med entreen ligger vaskerommet. Rommet holder en enkelt standard, og har både en god arbeidsbenk og en praktisk utslagsvask.

Soverommet i denne etasjen er lyst og fint. Malt i en jordnærfarge som gjør det enkelt å innrede med de fargene du liker aller best.

Bad er innredet med toalett, vask i servantskap og dusjkabinett, samt belegg på gulv.

Hobbyrommet er i dag innredet som et kinorum. Et romslig og godt rom.

Videre i denne etasjen er det også en mengde med praktisk boder.

Integrert garasje er rett og slett digg. En svært praktisk løsning som gjør hverdagen litt enklere med tanke på dårlig vær, større handleturer og små barn.

2. etasje.

Stuen er romslig og innbyr til sosiale sammenkomster, familietid og avslapping. De store vindusflatene gir masse naturlig lys. Rommet har en god planløsning hvor du enkelt kan innrede i flere soner. Her kan man tilrettelegge for gode samlingsrom for små og store. Fargene er lyse og tiltalende og gir et godt bakteppe for ditt interiør. Peisen er et vakkert innslag i rommet, samtidig som den gir en god oppvarming året rundt.

I direkte tilknytning til stuen er et romslig kjøkken. Her er det god plass til å samle hele familien rundt spisebordet, samtidig som det er god skap- og benkeplass. Et praktisk kjøkken for hverdagen og et praktisk kjøkken for deg som elsker å kokkelere. Et kjekt

allrom hvor hele familien kan samles og gjøre alt fra lekser til å kose seg med venner og en bedre middag. Et kjøkken med et praktisk og tidløst design. Med integrerte hvitevarer får du et stilrent kjøkken med rene linjer slik at du skaper et helhetlig uttrykk.

Baderommet i denne etasjen er innredet i moderne og pene fargevalg. Badet er innredet med vask i skuffeksjon med tilhørende speil og belysning, badekar og vegghengt toalett. Gulvvarmen på gulvet gir dette til en god plass å starte dagen.

Det siste rommet i denne etasjen er hovedsoverommet. Et romslig soverom i en deilig beigenyanse med mye god skaplass.

Loft:

Loftet er i dag innredet med to store soverom med lagring i kneveggene, samt en bod. Det ene rommet har en balkong som vender mot sør. Det foreligger ikke godkjente byggetegninger på denne etasjen, og 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.

Uteområde:

Uteområdet er velstelt og virkelig gjennomtenkt med tanke på de beste solforhold. Stor terrasse og flott opparbeidet og beplantet hage. Et lunt og godt uterom som forlenger stuen på sommertid. Vår og sommer er synonymt med lange dager utendørs, og solfylte ettermiddager og late helgedager tilbringes gjerne på terrassen. Gjennomført og skjermet samtidig som det grenser friområde - helt optimalt for deg som verdsetter privatliv, har dyr eller små barn.

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering - Oppsummering:

Pga tilliggende konstruksjoner er det ikke mulig å kontrollere om bruken av grunnmursplast enkelte steder.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid

for en drenering anslås til å være ca 30 år. Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd. Bolig ligger i et skrånet terreng. Det registreres noe salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i bod, det enkelte taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Anbefalte tiltak:

Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Takrenne uten nedløp anbefales utbedret/oppgradert vann bør ledes vekk fra grunnmur eller føres i et avløpssystem. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Grunnmur og fundament - Oppsummering:

Enkelte mindre riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i

betongen (svinnriss). Enkelte hull etter formstag i grunnmur er ikke ipusset. Noe synlig rust/armering i betongskille mot. Dette vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Anbefalte tiltak:

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, kan det anbefales en gjenpussing.

Støttemur - Oppsummering:

Det registreres skjevhet/ retningsavvik i støttemur ved utvendig hjørne i gårdsrommet som antas å være

som følge av jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak:

Skjevheter må vurderes rettet opp, lokale tiltak med gravearbeid legges til grunn.

Rom under terreng - Oppsummering_

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Tegn etter tidligere fuktskader i trepanel på vegg i bod tilknyttet garasje, skyldes antatt tidligere utettheter i fra takterrasse, eldre forhold som ble utbedret ifølge eier. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av papp som dampspærre. Dette kan øker

risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser kan anbefales.

Balkong, terrasse, platting - Oppsummering:

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Balk. Taktekning tak terrasse over garasje ble oppgradert for ca. 8 år siden ifølge eier. ongen er tekket med

glassfiber, takterrassen er tekket med papp. Fallforhold på overflater takterrasse lot seg ikke kontrollere pga. terrassebord, noe ujevnheter i terrassebord. TG.2_ Tekkingen med glassfiber har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Glassfiber er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.

Anbefalte tiltak:

Balkong/takterrasse må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Glassfiber tekkingen antatt fra byggeåret bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter, vurderes oppgradert.

Vinduer og dører - Oppsummering:

Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte

karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og

beslag. Det registreres punktert glass i takvinduer på loft. Sidedør garasje har defekt lås. Ytterdør ved hovedinngang fra byggeåret, inne slående dør. 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. Enkelte innerdører og vindu tar i karm og har behov for noe justering. Vinduer med sålebank i granitt ved underetasje er noe løst og ligger ikke tett inn under dryppkant vinduskarm og har behov for justering. Knagesår etter husdyr i skyvedør terrasse. TG.3_Balkongdør vinduer fasade øst fra 1981 + 2 stk. takvinduer på loft er nedbrutt og må påregnes skiftet ut i nær fremtid

Anbefalte tiltak:

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt. Overflatebehandlinger må påregnes. Utskifting av balkongdør/vinduer (øst)+ 2 stk takvinduer pga skade/slitasje må påregnes.

Yttervegger - Oppsummering:

Utvendig kledning med varierende alder, i hovedsak er kledning som er skiftet i senere tid i generelt i god

stand. Normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold. Stedvis noe lite avstand mellom kledning og underlag i bunn, dette kan øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Noe nedbrytning i stående kledning underetasje, skyldes manglende luftning mot sålebank (granitt). Noe lite luftning liggende kledning balkong Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon ved balkong.

Anbefalte tiltak:

Lokal vedlikehold av fasader påregnes. Utbedring av riss/sprekker i fasadene anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging) - Oppsummering:

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

innvendige overflater. Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe, skyldes tidligere forhold.

Dampsperra i kott er ikke tilfredsstillende tett mot ventilasjonskanal.

Anbefalte tiltak:

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen. Tetting rundt ventilasjonskanaler gjennomført yttertak på loft må kontrolleres/utbedres for å unngå luftlommer/utettheter/energitap.

Taktekking - Oppsummering:

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

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

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

- Det er ikke montert fugletetting under taksteinen

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

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

Anbefalte tiltak:

Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt Nærmere inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Etasjeskille og gulv på grunn - Oppsummering:

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe

svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

- Tegn etter tidligere fuktskader i himling stue ved siden av pipe, skyldes antatt tidligere utettheter fra pipe.

- Fuktskader i parkett stue, antatt etter vannsøl.

Det ble ikke registrert fukt i berørte område på befaringsdagen. Enkelte glipper i laminat på loft.

Anbefalte tiltak:

Tidligere fuktskade i himling med tak-ess plater, må vurderes oppgradert. TG.3- estimert kostnad for lokal reparasjon himling/vegg ca. kr.20 000,- TG.3- estimert kostnad for oppgradering/utskifting av parkett. ca. kr. 50 000,-. Ytterligere undersøkelser foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Ildsted/Skorstein - Oppsummering:

Tidligere vannlekkasje fra pipe utbedret med stålbeslag på pipe over tak, fuktskader i himling stue relatert

til tidl. lekkasje. Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

- Fukt/saltutslag på pipe loft, dette tyder på at pipen transporterer eller har transportert fukt. Det trekker

noe sotvann ut fra feieluken i kjelleren.

- Sprekk i hjørne steinplate foran vedovn.

Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke. Pipe over tak med påmontert beslag, kun besiktet fra bakkenivå. Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll.

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.

Trapp - Oppsummering:

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm. Det er ikke montert håndrekk inntil vegg ved trapp. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Det registret knirk i trapp.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år. TG_3. Utvendig trapp ved siden av garasje har påvist setningsskader, ukurante høyde på trinn, håndrekk mangler.

Anbefalte tiltak:

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør - Oppsummering:

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år, normal tilsyn.

Anbefalte tiltak:

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

eldre årgang. Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger - Oppsummering:

Vannrør er i hovedsak fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det er noe irring/korrosjon på vannrør i kobber, enkelte vannmerker i panel vaskerom kan indikere tidligere transport av fukt. Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.

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

Anbefalte - tiltak:

Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med en evt. fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

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

Elektrisk - Oppsummering:

Det registreres skjøteledninger på vaskerom. TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

Elanlegget i hovedsak fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig. Anbefalte tiltak Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral - Oppsummering:

Det er etablert en nedgravd oljetank av glassfiber på eiendommen, nedgravde i plen mot gårdsrommet..

Fyrkjel er ikke i bruk. Det er ikke kjent at denne er tilpasset biobrensel. Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Med bakgrunn i alder på ulike varmekilder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak:

Nedgravd oljetank, røropplegg er ikke kontrollert. Det er av offentlig myndighet vedtatt forbud om å bruke fossil olje til oppvarming fra 1. januar 2020. Sanering av oljetank påregnes og kan medføre til ekstra kostnader for huseier.

Varmtvannsbereder - Oppsummering:

Bereder er i normal stand iht. alder. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. TG.2_Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg) sprekker i gulvet.

Anbefalte tiltak:

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tettsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

Våtrom: Bad _ Underetasje - Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Det er begrenset adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. U fagmessig overganger mellom våtromsplater og fliser på vegg. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Oppsummering av sanitærutstyr:
Det er fuktskader pga. vannsøl, på baderoms innredningen. Dusjkabinett er skiftet ut i senere tid.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr:
Fuktskade i servantskap bør utbedres/skiftes ut.

Oppsummering av ventilasjon:
Baderom har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktinnholdet i inneluften. Det er ikke etablert luftespalte i dør til våtrom. Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad _ 1.etasje - Oppsummering av overflater:
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er registrert motfall fra sluk under badekar mot toalett. Det registreres svakt fall til sluk. Vindu er plassert i våtsone til badekar. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Avtrekkskanal er ført gjennom himling/tak. Mindre sprang i flisfuger mellom fliser på vegg
Anbefalte tiltak overflater:
Fall mot sluk må vurderes oppgradert. Det anbefales å installere et dusjkabinett i stedet for badekar for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Sluk er plassert under badekar begrenset tilkomst.
Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate. Det er ikke synlig oppbrett av membran mot dørterskel/karm 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. Det er trolig ingen membranduk på gulv under flis, kun primer/smøremembran som ikke er uvanlig for byggetidspunktet. Påvist motfall på gulvet fra

sluk og utover mot toalett. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskifting. Nærmere inspeksjon av sluk anbefales.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Hakk i speil dører overskap. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Hakk i speil dører overskap. Skade i servantskap bør utbedres.

Oppsummering av ventilasjon;

Baderom har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktinnholdet i inneluften. Det er ikke etablert luftespalte i dør til våtrom.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk

Forhold som har fått TG3:

Renner og nedløp - Oppsummering:

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Lekkasje fra takrenne ved terrasse.

Det mangler enkelte nedløpsrør.

Anbefalte tiltak:

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

Utskifting av takrenner må påregnes.

Ventilasjon - Oppsummering:

Unntatt kjøkkenvifta har bygningen har kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert

på ventiler i vegg og lukkevinduer. Bygningen er generelt noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Ventilasjon i våtrom bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskifting av inneluften. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Våtrom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.

Anbefalte tiltak:

Ventilasjonsanlegget bør oppgraderes. Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom.

Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan fører til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Våtrom: Bad _ Underetasje - Oppsummering av overflater:

Baderom anbefales oppgradert pga. tilstand og alder. Område bak dusjkabinett er ikke besiktet pga. manglende tilkomst. Gulvet har fall retning sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Sluk under dusjkabinett er ikke nærmere inspisert pga. begrenset tilkomst. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

- Det registreres bom (luftlommer) bak fliser på vegg, u fagmessig overganger mellom våtromsplater og fliser på vegg.

- Sprekk i flis øvre hjørne vegg.

- Misfarging i vinylbelegg på gulvet, enkelte luftlommer i overganger gulv/vegg.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak overflater:

Rommet har påvist skader og en oppgradering må påregnes. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Øvrig: Vaskerom - Oppsummering:

Med bakgrunn i manglende membran og rommets manglende våtromsstandard er ikke samtlige

kontrollpunkt for våtrom beskrevet. Gulvet har fall til sluk, men overflater er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Ved spredning av vann vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.

Merknader:

- Utettheter i tetsjikt overgang gulv/vegg og rundt sluk.

- Riss/sprekk i gulvet.

- Det er ikke etablert membran/tetsjikt i overgang gulv vegg.

- Kun naturlig av luftning.

- Utettheter i overgang gulv vegg og himling.

- Salt/kalk utslag i gulvet, indikasjon på tidligere transport av fukt.

- Trepanel er ikke egnet som tetsjikt i våtsone

- Det er ikke etablert tilstrekkelig tetsjikt/membran i overgang gulv/vegg med fare for at evt. overvann vill kunne spres ut mot side liggende rom.

Med bakgrunn i alder og påviste forhold står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det blei ikke foretatt hulltaking pga. begrenset tilkomst i yttervegg og tilstand, røropplegg ligger i hovedsak synlig utpå vegger.

Det ble foretatt fukt søk i overflater uten at det ble avdekket fuktskader

Anbefalte tiltak:

Vaskerom fremstår som utett og må påregnes oppgradert for å kunne tilfredsstillе dagens dagens krav til

våtrom. Membran anbefales etablert, fall utbedret.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Parkering

Parkering i garasje, samt eget gårdsrom.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Peis i stue, ellers elektrisk oppvarming.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 150 000

Kommunale avgifter

Kr 20 717 pr. 2024

Formuesverdi primær

Kr 1 093 799 pr. 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 156 437 pr. 2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 238 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/102/238:

30.06.1976 - Dokumentnr: 3912 - Rettigheter iflg. skjøte
Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte fra kommunen.

23.12.1975 - Dokumentnr: 7443 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1102 Gnr:102 Bnr:191

01.01.2020 - Dokumentnr: 1896671 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:102 Bnr:238

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse, datert 22.12.1976.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at innredning av loftet ikke er søkt om eller godkjent som rom for varig opphold/boligformål. Videre samstemmer ikke underetasjen helt med byggetegningene. Blant annet er rommet innredet som kinorom ifølge byggetegningene godkjent som hobbyrom. 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.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Separerte stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål, jf. "Reguleringsplan for Hagabakka, deler av Riska og Frøyland" med planID 7107. Vedtatt dato: 26.11.1973. Dato for siste endring: 25.04.2018.

Ifølge gjeldende kommuneplan for Sandnes 2023-2038 ligger deler av eiendommen i LNRf-område. Kommuneplanbestemmelser med nærmere beskrivelse fås ved henvendelse megler.

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

4 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

103 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

104 990 (Omkostninger totalt)

120 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 254 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 270 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 272 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 104 990

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

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

Oppdragsansvarlig

Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes , Rådhusgata 3
4306 Sandnes
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

25.10.2024



Her får du en romslig stue med store vinduer, hvitmalte vegger og parkett på gulv.





Flott kjøkken i en hvit utførelse med integrerte hvitevarer som skaper et stilrent og helhetlig uttrykk.





Hovedsoverommet er romslig og har god garderobeplass, samt utgang til balkong.





Bad i 1. etasje er innredet med toalett, vask i servantskap og dusjkabinett.

Bad i 2. etasje er innredet med toalett, vask i servantskap og badekar.





Loftet har to romslige og gode rom (ikke søkt om og godkjent som rom for varig opphold).



Lyst og flott soverom i 1. etasje.
Hobbyrommet er i dag
innredet som kinorom.







God lagringsplass i flere boder.

Her får du trippel garasje med plass til flere biler (en enkel og en dobbel).



Vedlegg

Hagabakka 15 4310 HOMMERSÅK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1975

BRA: 296 m²

BRA-i: 296 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

4

TG-2

24

TG-3

4

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24145>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Lekkasje fra takrenne ved terrasse.
Det mangler enkelte nedløpsrør.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

Oppsummering

Unntatt kjøkkenvifta har bygningen kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.
Bygningen er generelt noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmen og på utsatte steder.
Ventilasjon i våtrom bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.
Våtrom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonsanlegget bør oppgraderes.
Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom.
Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad _ Underetasje.

Oppsummering av overflater

Baderom anbefales oppgradert pga. tilstand og alder.
Område bak dusjkabinett er ikke besikket pga. manglende tilkomst.
Gulvet har fall retning sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Sluk under dusjkabinett er ikke nærmere innsisert pga. begrenset tilkomst.
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.
- Det registreres bom (luftlommer) bak fliser på vegg, u fagmessig overganger mellom våtromsplater og fliser på vegg.
- Sprekk i flis øvre hjørne vegg.
- Misfarging i vinylbelegg på gulvet, enkelte luftlommer i overganger golv/vegg.
Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak overflater

Rommet har påvist skader og en oppgradering må påregnes.
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Med bakgrunn i manglende membran og rommets manglende våtromsstandard er ikke samtlige kontrollpunkt for våtrom beskrevet.

Gulvet har fall til sluk, men overflater er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet.

Ved spredning av vann vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.

Merknader:

- Utettheter i tetsjikt overgang gulv/vegg og rundt sluk.
 - Riss/sprekk i gulvet.
 - Det er ikke etablert membran/tetsjikt i overgang gulv vegg.
 - Kun naturlig av luftning.
 - Utettheter i overgang gulv vegg og himling.
 - Salt/kalk utslag i gulvet, indikasjon på tidligere transport av fukt.
 - Trepanel er ikke egnet som tetsjikt i våtsone
 - Det er ikke etablert tilstrekkelig tetsjikt/membran i overgang gulv/vegg med fare for at evt. overvann vill kunne spres ut mot side liggende rom.
- Med bakgrunn i alder og påviste forhold står våtrommet foran en utbedring/utskifting.
- Det blei ikke foretatt hulltaking pga. begrenset tilkomst i yttervegg og tilstand, rørøplegg ligger i hovedsak synlig utpå vegger.
- Det ble foretatt fukt søk i overflater uten at det ble avdekket fuktskader

Anbefalte tiltak

Vaskerom fremstår som utett og må påregnes oppgradert for å kunne tilfredsstille dagens dagens krav til våtrom.

Membran anbefales etablert, fall utbedret

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Pga tilliggende konstruksjoner er det ikke mulig å kontrollere om bruken av grunnmursplast enkelte steder. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd.

Bolig ligger i et skrånet terreng.

Det registreres noe salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i bod, det

Enkelte taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Anbefalte tiltak

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

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

Takrenne uten nedløp anbefales utbedret/oppgradert vann bør ledes vekk fra grunnmur eller føres i et avløpssystem.

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Enkelte mindre riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

Enkelte hull etter formsteg i grunnmur er ikke ipusset. Noe synlig rust/armering i betongskille mot.

Dette vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, kan det anbefales en gjenpusning.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik i støttemur ved utvendig hjørne i gårdsrommet som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak

Skjevheter må vurderes rettet opp, lokale tiltak med gravearbeid legges til grunn. Estimert kostnad. kr. 10 000,-

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Tegn etter tidligere fuktskader i trepanel på vegg i bod tilknyttet garasje, skyldes antatt tidligere utettheter i fra takterrasse, eldre forhold som ble utbedret ifølge eier.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av papp som dampsperre. Dette kan øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser kan anbefales.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

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

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

Balk

Taktekning tak terrasse over garasje ble oppgradert for ca. 8 år siden ifølge eier.ongen er tekket med glassfiber, takterrassen er tekket med papp.

Fallforhold på overflater takterrasse lot seg ikke kontrollere pga. terrassebord, noe ujevnheter i terrassebord.

TG.2_ Tekkingen med glassfiber har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Glassfiber er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid.

Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.

Anbefalte tiltak

Balkong/takterrasse må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.

Glassfiber tekkingen antatt fra byggeåret bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter, vurderes oppgradert.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karm/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Det registreres punktert glass i takvinduer på loft. Sidedør garasje har defekt lås.

Ytterdør ved hovedinngang fra byggeåret, inne slående dør.

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.

Enkelte innerdører og vindu tar i karm og har behov for noe justering.

Vinduer med sålebank i granitt ved underetasje er noe løst og ligger ikke tett inn under dryppkant vinduskarm og har behov for justering.

Knagesår etter husdyr i skyvedør terrasse.

TG.3_Balkongdør vinduer fasade øst fra 1981 + 2 stk. takvinduer på loft er nedbrutt og må påregnes skiftet ut i nær fremtid

Anbefalte tiltak

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

Overflatebehandlinger må påregnes.

Utskifting av balkongdør/vinduer (øst)+ 2 stk takvinduer pga skade/slitasje må påregnes. Estimert. Kostnad. fra kr 50 000,-

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning med varierende alder, i hovedsak er kledning som er skiftet i senere tid i generelt i god stand.

Normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.

Stedvis noe lite avstand mellom kledning og underlag i bunn, dette kan øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Noe nedbrytning i stående kledning underetasje, skyldes manglende luftning mot sålebank (granitt). Noe lite luftning liggende kledning balkong

Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon ved balkong.

Anbefalte tiltak

Lokal vedlikehold av fasader påregnes.

Utbedring av riss/sprekker i fasadene anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

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

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe, skyldes tidligere forhold.

Dampsperra i kott er ikke tilfredsstillende tettet mot ventilasjonskanal.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales inpsisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen.

Tetting rundt ventilasjonskanaler gjennomført yttertak på loft må kontrolleres/utbedres for å unngå luftlommer/utettheter/energitalp.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. - Det er ikke montert fugletetting under taksteinen

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

Anbefalte tiltak

Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt
Nærmere inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.
- Tegn etter tidligere fuktskader i himling stue ved siden av pipe, skyldes antatt tidligere utettheter fra pipe.
- Fuktskader i parkett stue, antatt etter vannsøl.
Det ble ikke registrert fukt i berørte område på befaringdagen.
Enkelte glipper i laminat på loft.

Anbefalte tiltak

Tidligere fuktskade i himling med tak-ess plater, må vurderes oppgradert.
TG.3- estimert kostnad for lokal reparasjon himling/vegg ca. kr.20 000,-
TG.3- estimert kostnad for oppgradering/utskiftning av parkett. ca. kr. 50 000,-
Ytterligere undersøkelser foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Tidligere vannlekkasje fra pipe utbedret med stålbeslag på pipe over tak, fuktskader i himling stue relateres til tidl. lekkasje.
Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert
- Fukt/saltutslag på pipe loft, dette tyder på at pipen transporterer eller har transportert fukt. Det trekker noe sotvann ut fra feieluken i kjelleren.
- Sprekk i hjørne steinplate foran vedovn.

Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.
Pipe over tak med påmontert beslag, kun besiktet fra bakkenivå.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll.

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.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm.

Det er ikke montert håndreke inntil vegg ved trapp.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Det registret knirk i trapp.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

TG_3. Utvendig trapp ved siden av garasje har påvist setningsskader, ukurante høyde på trinn, håndreke mangler.

Estimert kostnad lokal oppgradering kr:10 000

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

Anbefalte tiltak

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

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er i hovedsak fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det er noe irring/korrosjon på vannrør i kobber, enkelte vannmerker i panel vaskerom kan indikere tidligere transport av fukt.

Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med en evt. fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

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

Elektrisk

Oppsummering

Det registreres skjøteledninger på vaskerom.

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

Elanlegget i hovedsak fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Det er etablert en nedgravd oljetank av glassfiber på eiendommen, nedgravde i plen mot gårdsrommet. Fyrkjel er ikke i bruk. Det er ikke kjent at denne er tilpasset biobrensel.

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

Med bakgrunn i alder på ulike varmekilder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak

Nedgravd oljetank, rørpropp er ikke kontrollert.

Det er av offentlig myndighet vedtatt forbud om å bruke fossil olje til oppvarming fra 1. januar 2020.

Sanering av oljetank påregnes og kan medføre til ekstra kostnader for huseier. Estimert kostnad kr.10 000,-

Varmtvannsbereder

Oppsummering

.Bereder er i normal stand iht. alder.

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

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

TG.2_Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg) sprekker i gulvet.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

Våtrom: Bad _ Underetasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er begrenset adgang til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

U fagmessig overganger mellom våtromsplater og fliser på vegg.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga. vannsøl, på baderoms innredningen.

Dusjkabinett er skiftet ut i senere tid.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres/skiftes ut.

Oppsummering av ventilasjon

Baderom har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktinnholdet i inneluften.

Det er ikke etablert luftespalte i dør til våtrom.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad _ 1.etasje

Oppsummering av overflater

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

Det er registrert motfall fra sluk under badekar mot toalett.

Det registreres svakt fall til sluk.

Vindu er plassert i våtsone til badekar.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Avtrekkskanal er ført gjennom himling/tak.

Mindre sprang i flisfuger mellom fliser på vegg

Anbefalte tiltak overflater

Fall mot sluk må vurderes oppgradert.

Det anbefales å installere et dusjkabinett i stedet for badekar for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under badekar begrenset tilkomst.

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate..

Det er ikke synlig oppbrett av membran mot dørterskel/karm 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.

Det er trolig ingen membranduk på gulv under flis, kun primer/smøremembran som ikke er uvanlig for byggetidspunktet.

Påvist motfall på gulvet fra sluk og utover mot toalett.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskifting. Nærmere inspeksjon av sluk anbefales.

Oppsummering av sanitærutstyr

Hakk i speil dører overskap.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Hakk i speil dører overskap, TG.3_ påregnelig med utskifting kr. 1500,-

Skade i servantskap bør utbedres.

Oppsummering av ventilasjon

Baderom har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktinnholdet i inneluften.

Det er ikke etablert luftespalte i dør til våtrom.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.

Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, alder på anlegg er ikke kontrollert.
Det mangler røykvarsler i øvre etasje.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.10.2024

Rapportdato
18.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Svein Kjetil Riska

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Eiers egenerklæring er ikke gjennomgått.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Walther Schoenmaker

Telefon: 48055432

Firma: Borg Takst AS

Epost: ws@borg-takst.no

Adresse: Jernbanegata 4, 4340 Bryne

BORG TAKST AS



Om bygnings sakkyndig:

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. tjenester som Eierskifterapport, tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg,

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, utfører taksttjenester utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse.

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Hagabakka 15, 4310 Hommersåk

Kommunenr: 1108

Gårdsnr: 102

Bruksnr: 238

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1975 - Eiendomsverdi på nett

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert område på Hommersåk, i Sandnes kommune.

Bebyggelse.

Enebolig som er oppført med grunnmur og stedstøpt plate i betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og fasadeplater.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med fliser/parkett/laminat.
Innvendige vegger med malte strie og himling i ferdig malte overflater.

Oppvarming.

Vedovn og varmpumpe, elektrisk, varmekabler på gulv bad/vaskerom.

Tomt.

Tomten er opparbeidet med terrasse og beplantet, belegningsstein i gårdsrommet.
Parkering med plass til 3 biler i garasje og i gårdsrommet.

Sammendrag.

Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.
Boligen er imidlertid blitt noen år og det må påregnes noe vedlikehold og oppgradering av boligen.
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.

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
ca. 1980	Innredet loft, ca. 1994 tilbygg garasje (sør/vest). Garasje = dokumentasjon tegninger, byggetillatelse gitt 19.01.199.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig m/garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	171	171	0	0	0
1. etasje	90	90	0	0	93
Loft	35	35	0	0	4
Totalt m²	296	296	0	0	97

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	171	73	98	Vindfang, vaskerom, gang/trapp, soverom, bad, skifterom, kjellerstue/hobbyrom.	Matbod, bod. (bolig) Garasjer inkl. redskapsbod.
1. etasje	90	90	0	Gang, bad, soverom, kjøkken, stue.	
Loft	35	35	0	Gang, 2 soverom.	Kott, areal er ikke målbar.
Totalt m²	296	198	98		

Kommentar til arealberegning

U-etasje: garasje med plass til 3 biler inkl. redskapsbod på sum ca. 86 m2, inngår BRA- i.
Redskapsbod tilknyttet garasje utgjør ca. 18 m2.
Vegg areal mellom garasje og bolig legges til i arealet for garasjer.
Underetasje bolig på ca. 85 m2.
Underetasje sjakt med forbrenningsanlegg er tatt med i areal.
U-etasje med 2 boder på til sammen ca. 12 m2.
1.etasje: Terrasse på ca. 89 m2 TBA.
1.etasje: Balkong på ca. 4 m2 TBA.
Loft: Balkong på ca. 4 m2 TBA.
Areal terrasser/balkong betraktes som ca.
BRA -i = Bruksarealet av boenheden innenfor omsluttende vegger.
Bygningsintegrert garasje med port og direkte atkomst til bolig, beregnes som BRA-i. ((NS390:2023/AC: 2024)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Pga tilliggende konstruksjoner er det ikke mulig å kontrollere om bruken av grunnmursplast enkelte steder.</p> <p>Dreneringen/fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.</p> <p>Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd.</p> <p>Bolig ligger i et skrånet terreng.</p> <p>Det registreres noe salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i bod, det enkelte taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år.</p> <p>Takrenne uten nedløp anbefales utbedret/oppgradert vann bør ledes vekk fra grunnmur eller føres i et avløpssystem.</p> <p>Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Grunnmur i betong, kledd i front med murstein.	

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
<p>Enkelte mindre riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).</p> <p>Enkelte hull etter formstag i grunnmur er ikke ipusset. Noe synlig rust/armering i betongskille mot. Dette vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, kan det anbefales en gjenpussing.</p>	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongheller.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-2
<p>Det registreres skjevhet/ retningsavvik i støttemur ved utvendig hjørne i gårdsrommet som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Skjevheter må vurderes rettet opp, lokale tiltak med gravearbeid legges til grunn. Estimert kostnad. kr. 10 000,-</p>	

6.4 Rom under terreng

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

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod.
 Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.
 Tegn etter tidligere fuktskader i trepanel på vegg i bod tilknyttet garasje, skyldes antatt tidligere utettheter i fra takterrasse, eldre forhold som ble utbedret ifølge eier.
 Påførende vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av papp som dampspærre. Dette kan øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser kan anbefales.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Takterrasse
Det er etablert en terrasse på taket til garasjen. Det er etablert en balkong i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takterrasse er oppgradert, påmontert asfalt-papp på betongdekke reparasjon etter en tidligere lekkasje ifølge eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekningen?	Nei
Har tekningen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Balk

Taktekning tak terrasse over garasje ble oppgradert for ca. 8 år siden ifølge eier.ongen er teknet med glassfiber, takterrassen er teknet med papp.

Fallforhold på overflater takterrasse lot seg ikke kontrollere pga. terrassebord, noe ujevnheter i terrassebord.

TG.2_ Tekkingen med glassfiber har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Glassfiber er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid.

Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Balkong/takterrasse må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.

Glassfiber tekkingen antatt fra byggeåret bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter, vurderes oppgradert.

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu er skiftet etappevis i senere år, det fleste vinduer er og dører i 1.etasje er fra 2011.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Det registreres punktert glass i takvinduer på loft. Sidedør garasje har defekt lås.

Ytterdør ved hovedinngang fra byggeåret, inne slående dør.

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.

Enkelte innerdører og vindu tar i karm og har behov for noe justering.

Vinduer med sålebank i granitt ved underetasje er noe løst og ligger ikke tett inn under dryppkant vinduskarm og har behov for justering.

Knagesår etter husdyr i skyvedør terrasse.

TG.3_Balkongdør vinduer fasade øst fra 1981 + 2 stk. takvinduer på loft er nedbrutt og må påregnes skiftet ut i nær fremtid

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.
Overflatebehandlinger må påregnes.
Utskifting av balkongdør/vinduer (øst)+ 2 stk takvinduer pga skade/slitasje må påregnes. Estimert. Kostnad. fra kr 50 000,-

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning, Teglstein, Betong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftinger.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning med varierende alder, i hovedsak er kledning som er skiftet i senere tid i generelt i god stand.
Normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.
Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.
Stedvis noe lite avstand mellom kledning og underlag i bunn, dette kan øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
Noe nedbrytning i stående kledning underetasje, skyldes manglende luftning mot sålebank (granitt). Noe lite luftning liggende kledning balkong
Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon ved balkong.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokal vedlikehold av fasader påregnes.
Utbedring av riss/sprekker i fasadene anbefales.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
<p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.</p> <p>Det registreres fuktmerker rundt taggjennomføring til pipe, skyldes tidligere forhold.</p> <p>Dampsperra i kott er ikke tilfredsstillende tettet mot ventilasjonskanal.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen.</p> <p>Tetting rundt ventilasjonskanaler gjennomført yttertak på loft må kontrolleres/utbedres for å unngå luftlommer/utettheter/energitap.</p>	

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
<p>Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.</p> <p>Lekkasje fra takrenne ved terrasse.</p> <p>Det mangler enkelte nedløpsrør.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.</p> <p>Utskifting av takrenner må påregnes.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig lufttet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Takkonstruksjon er i normal stand iht. alder, ingen vesentlige synlige avvik registrert. Noe nedbøy, svai i deler av yttertaket, er påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.

Luftespalter er etablert i raftekasser. Inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting yttertak i kott på loft er kledd igjen.

Yttertak med og uten kald loft kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering i yttertaket. Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at taket er tilstrekkelig isolert og at dette er tilstrekkelig utluftet med egen luftespalte på utsiden av isolasjonen.

Møne på loft er ikke inspisert, mangler tilgang.

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle avvik/utettheter.

6.11 Takteking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Taktekking er fra byggeår.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking**TG-2**

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

- Det er ikke montert fugletetting under taksteinen

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt
Nærmere inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-0
<p>Bolig fra 1976, krav gjelder fra TEK 97 Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg. Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.</p> <p>Det gjøres likevel oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over inngangsparti og terrasse Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.</p>	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
<p>Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette. - Tegn etter tidligere fuktskader i himling stue ved siden av pipe, skyldes antatt tidligere utettheter fra pipe. - Fuktskader i parkett stue, antatt etter vannsøl. Det ble ikke registrert fukt i berørte område på befaringsdagen. Enkelte glipper i laminat på loft.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Tidligere fuktskade i himling med tak-ess plater, må vurderes oppgradert. TG.3- estimert kostnad for lokal reparasjon himling/vegg ca. kr.20 000,- TG.3- estimert kostnad for oppgradering/utskiftning av parkett. ca. kr. 50 000,- Ytterligere undersøkelser foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.</p>	

6.14 Ildsted/Skorstein



Pipe på loft.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Tidligere vannlekkasje fra pipe utbedret med stålbeslag på pipe over tak, fuktskader i himling stue relaters til tidl. lekkasje.

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanal kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

- Fukt/saltutslag på pipe loft, dette tyder på at pipen transporterer eller har transportert fukt. Det trekker noe sotvann ut fra feieluken i kjelleren.
- Sprekk i hjørne steinplate foran vedovn.

Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.
Pipe over tak med påmontert beslag, kun besikket fra bakkenivå.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og mørk benkeplate fra ca. 2010, normale bruks- og aldringsslitasje i overflater.

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

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

- Slitasje i front benkeplate.

Avtrekk

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

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

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Deler av underetasje med bod mot garasje er ikke markert på opprinnelige byggetegning.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyde er under 240. Enkelte vinduer i underetasjen tilfredstiller ikke alle kravene i dagens byggeforskrift for rømning fra vindu. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, alder på anlegg er ikke kontrollert. Det mangler røykvarsler i øvre etasje.	
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Nei

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
---	----

Oppsummering av trapp

TG-2

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm. Det er ikke montert håndrekk inntil vegg ved trapp. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Det registret knirk i trapp. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

TG_3. Utvendig trapp ved siden av garasje har påvist setningsskader, ukurante høyde på trinn, håndrekk mangler. Estimert kostnad lokal oppgradering kr.10 000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
--	-----

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år, normal tilsyn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Vannrør er i hovedsak fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det er noe irring/korrosjon på vannrør i kobber, enkelte vannmerker i panel vaskerom kan indikere tidligere transport av fukt.</p> <p>Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.</p> <p>Det ble ikke registrert behov for direkte tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p> <p>Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med en evt. fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.</p> <p>Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.</p>	

6.20 Elektrisk



Sikringsskap i entre/gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 26/3-19. One Co.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det registreres skjøteledninger på vaskerom.

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget i hovedsak fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Oljefyr, Varmepumpe
Varmepumpe, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad. Oljefyring er ikke lenger i bruk ifølge eier.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Ukjent
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent
Har fyrkjel manglende tilpassing til biobrensel?	Nei
Er det registrert lukt fra anlegget?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
<p>Det er etablert en nedgravd oljetank av glassfiber på eiendommen, nedgravde i plen mot gårdsrommet..</p> <p>Fyrkjel er ikke i bruk. Det er ikke kjent at denne er tilpasset biobrensel.</p> <p>Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.</p> <p>Med bakgrunn i alder på ulike varmekilder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.</p> <p>Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Nedgravd oljetank, røropplegg er ikke kontrollert.</p> <p>Det er av offentlig myndighet vedtatt forbud om å bruke fossil olje til oppvarming fra 1. januar 2020.</p> <p>Sanering av oljetank påregnes og kan medføre til ekstra kostnader for huseier. Estimert kostnad kr.10 000,-</p>	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år? Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

.Bereder er i normal stand iht. alder.
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

TG.2_Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg) sprekker i gulvet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.
Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Bygningen har kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.

Oppsummering av ventilasjon

TG-3

Unntatt kjøkkenvifta har bygningen kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.
Bygningen er generelt noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Ventilasjon i våtrom bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.
Våtrom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonsanlegget bør oppgraderes.
Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom.
Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.24 Våtrom: Bad _ Underetasje.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger, fliser på vegg i dusj sone.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er antatt oppgradert i 80- 90 tallet.
Sluket er antatt fra opprinnelig byggeår.

Sluk under dusjkabinett.	Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
	Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
	Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
	Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
	Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
	Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
	Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
	Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

Baderom anbefales oppgradert pga. tilstand og alder.
 Område bak dusjkabinett er ikke besikket pga. manglende tilkomst.
 Gulvet har fall retning sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
 Sluk under dusjkabinett er ikke nærmere inspisert pga. begrenset tilkomst.
 Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.
 - Det registreres bom (luftlommer) bak fliser på vegg, u fagmessig overganger mellom våtromsplater og fliser på vegg.
 - Sprekk i flis øvre hjørne vegg.
 - Misfarging i vinylbelegg på gulvet, enkelte luftlommer i overganger gulv/vegg.
 Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak overflater

Rommet har påvist skader og en oppgradering må påregnes.
 Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Utbredningskostnader overflater

150 000 - 300 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er begrenset adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.
 U fagmessig overganger mellom våtromsplater og fliser på vegg.
 Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
 Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
 Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
 Normal tid før utskifting av keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: wc, servant i innredning, dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er fuktskader pga. vannsøl, på baderoms innredningen.
Dusjkabinett er skiftet ut i senere tid.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres/skiftes ut.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Baderom har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktnnholdet i inneluften.
Det er ikke etablert luftespalte i dør til våtrom.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt.8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2003.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
 Det er registrert motfall fra sluk under badekar mot toalett.
 Det registreres svakt fall til sluk.
 Vindu er plassert i våtsone til badekar.
 Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Avtrekkskanal er ført gjennom himling/tak.
 Mindre sprang i flisfuger mellom fliser på vegg

Anbefalte tiltak overflater

Fall mot sluk må vurderes oppgradert.
 Det anbefales å installere et dusjkabinett i stedet for badekar for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Sluk er plassert under badekar begrenset tilkomst.
Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate.
Det er ikke synlig oppbrett av membran mot dørterskel/karm 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.
Det er trolig ingen membranduk på gulv under flis, kun primer/smøremembran som ikke er uvanlig for byggetidspunktet.
Påvist motfall på gulvet fra sluk og utover mot toalett.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskifting. Nærmere inspeksjon av sluk anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: wc, servant i innredning, dusj m/ badekar.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Hakk i speil dører overskap.
Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.
Hakk i speil dører overskap, TG.3_ påregnelig med utskifting kr. 1500,-
Skade i servantskap bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Bad har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Baderom har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktinnholdet i inneluft.
Det er ikke etablert luftespalte i dør til våtrom.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ikke tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.26 Øvrig: Vaskerom



Sluk vaskerom

Beskrivelse

Vaskerom betong gulv malt, trepanel på vegg.
Utstyr: utslagsvask, bereder, stoppekran, uttak vaskemaskin.
Med bakgrunn i manglende sluk og rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Med bakgrunn i manglende membran og rommets manglende våtromsstandard er ikke samtlige kontrollpunkt for våtrom beskrevet.
Gulvet har fall til sluk, men overflater er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Ved spredning av vann vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.

Merknader:

- Utettheter i tetsjikt overgang gulv/vegg og rundt sluk.
 - Riss/sprekk i gulvet.
 - Det er ikke etablert membran/tetsjikt i overgang gulv vegg.
 - Kun naturlig av luftning.
 - Utettheter i overgang gulv vegg og himling.
 - Salt/kalk utslag i gulvet, indikasjon på tidligere transport av fukt.
 - Trepanel er ikke egnet som tetsjikt i våtzone
 - Det er ikke etablert tilstrekkelig tetsjikt/membran i overgang gulv/vegg med fare for at evt. overvann vill kunne spres ut mot side liggende rom.
- Med bakgrunn i alder og påviste forhold står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det blei ikke foretatt hulltaking pga. begrenset tilkomst i yttervegg og tilstand, rørpropp ligger i hovedsak synlig utpå vegger.
Det ble foretatt fukt søk i overflater uten at det ble avdekket fuktskader

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vaskerom fremstår som utett og må påregnes oppgradert for å kunne tilfredsstille dagens dagens krav til våtrom.
Membran anbefales etablert, fall utbedret

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Iring kobber rør, det mangler oppbrett av membran ved rørgjennomføring i gulv. Vannmerker i bunn trepanel på vegg.



Det ble ikke registrert fukt i berørt område.

6.27 Øvrig: Garasjer



Vannmerker i trepaneler påførte vegger i bod, tilknyttet garasje.

Beskrivelse

Garasje (3 stk port) er oppført med ringmur i betong og betongblokker, stedstøpt plate i betong. Betongdekke i tak som er tekket med asfalt papp og på montert takterrasse. Bod tilknyttet garasje innkledd med trepaneler. Led port i tre og hvitlakkert stålport med elektrisk port åpner.

Taktekning tak terrasse over garasje ble oppgradert for ca. 8 år siden ifølge eier.

Merknad.

- Tegn etter tidligere lekkasje fra tak, i himling og påførte vegg i trepanel ved bod, deler av isolasjon i himling er revet ned.
- Side dør er fuktskadet, defekt lås.
- Det er ikke etablert takrenne/avløp, sig i utvendig trapp ved siden av garasje.
- Noe fall i terreng mot grunnmur (bakside)
- Enkelte vannmerker rundt vindu i garasje , skyldes trolig tidligere forhold.
- Noe avskaling i malte flater garasje, noe kalk/saltutslag etter tidligere transport av fukt.
- Enkelte ris/sprekk i stedstøpt gulv.

6.28 Øvrig: Andre forhold

Beskrivelse

Nedgravd tank (glassfiber) som ifølge eier ikke er lenger i bruk, bør vurderes fjernet av miljømessige hensyn. Offentlig myndighet kan pålegge fjerning av eldre tanker, på grunn av spesialavfall kan dette medføre til ekstra kostnader for huseier. Tank er plassert i plen foran gårdsrommet, anlegg for parafin tilførsel og tilbehør er ikke nærmere kontrollert av takstmann.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1405240208	
Selger 1 navn	
Svein Kjetil Riska	
Gateadresse	
Hagabakka 15	
Poststed	Postnr
HOMMERSÅK	4310
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2002
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF
Polise/avtalnr.	8976927

Document reference: 1405240208

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SKR

1

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

Svar
Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
 Nei Ja
- 15.2 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Takkvindu på soverom i 2.etasje (nord siden) er råttent og må skiftes ut. Vinduer og balkong dør 2.etasje bryst på sørsiden bør også skiftes ut. Pga tidligere feil på tak avløp så har det trukket inn vann i kjelleren ved bakside vegg og her er du fuktmerker i nedkant av vegg. Tett utslagsvask i garasje/verkstedsbod.

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 forsikringsselskapets sikt 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

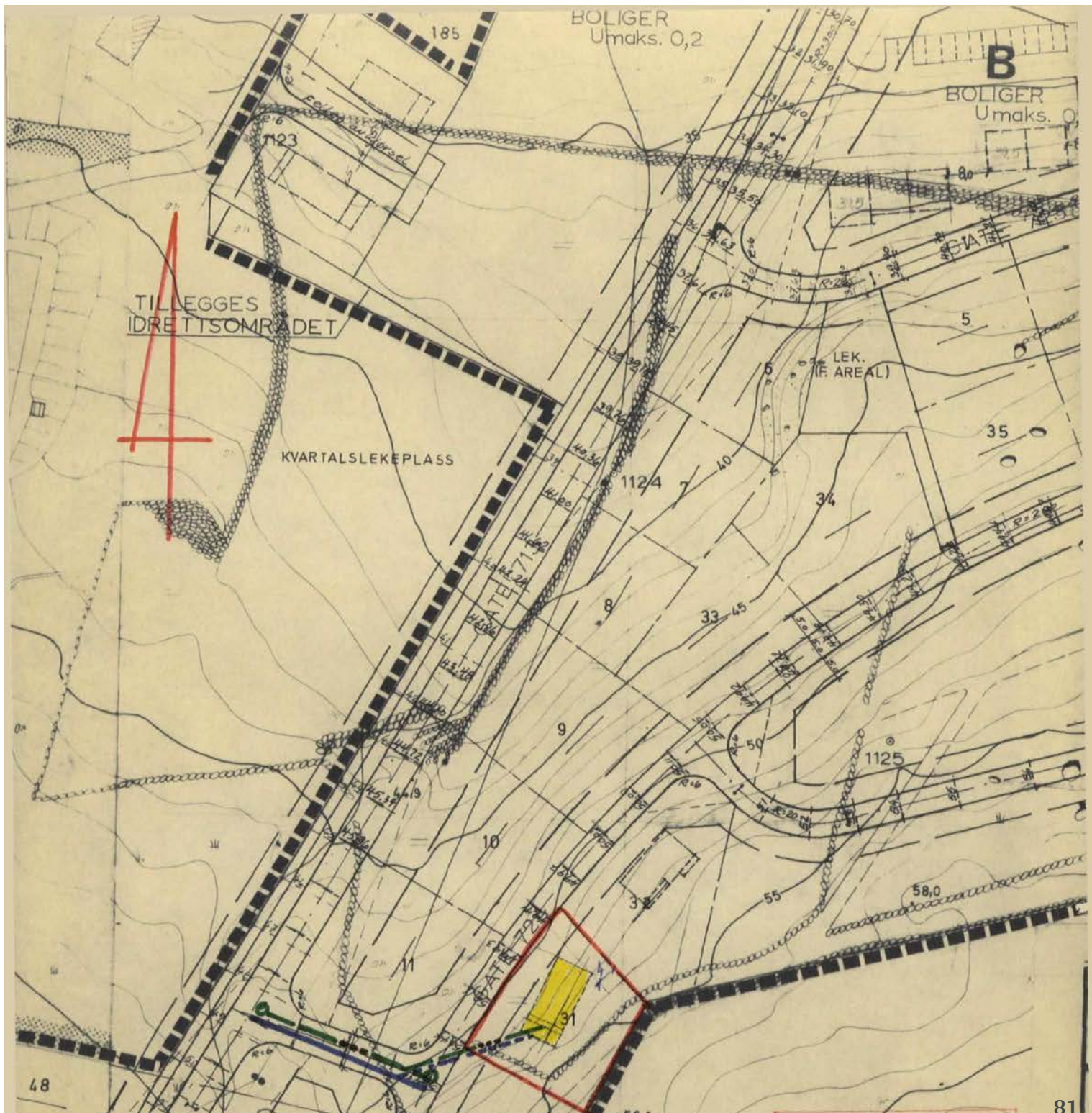
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

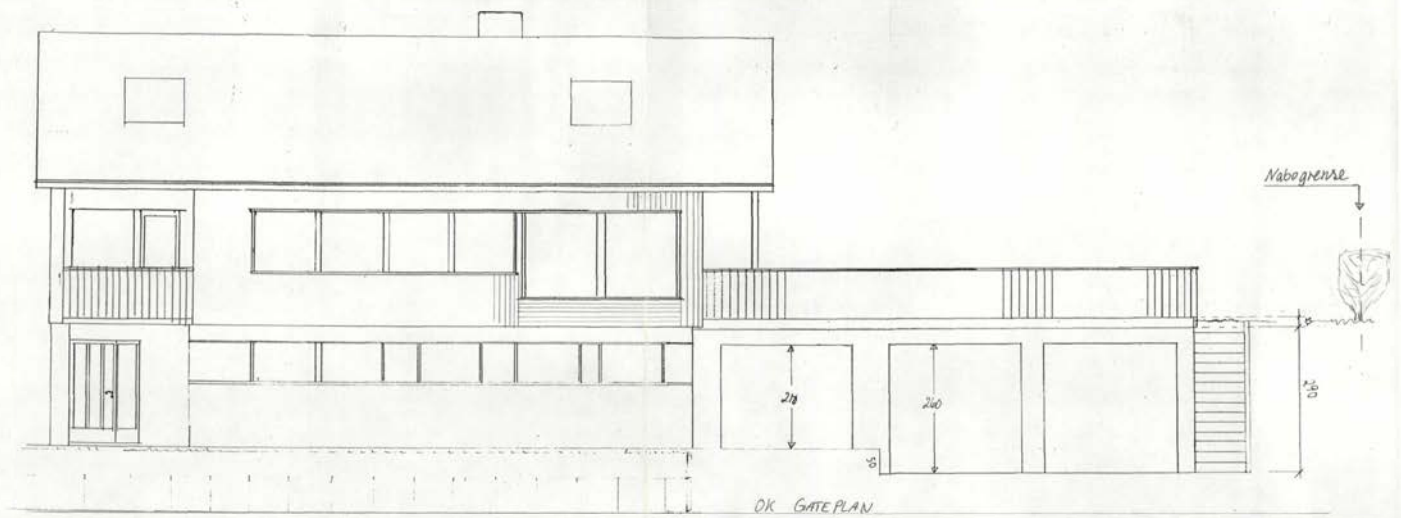
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Kjetil Riska	21505fa8a8b5fd3f41b0a3e3 7653cc22eb344092	13.10.2024 19:00:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405240208

- 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>





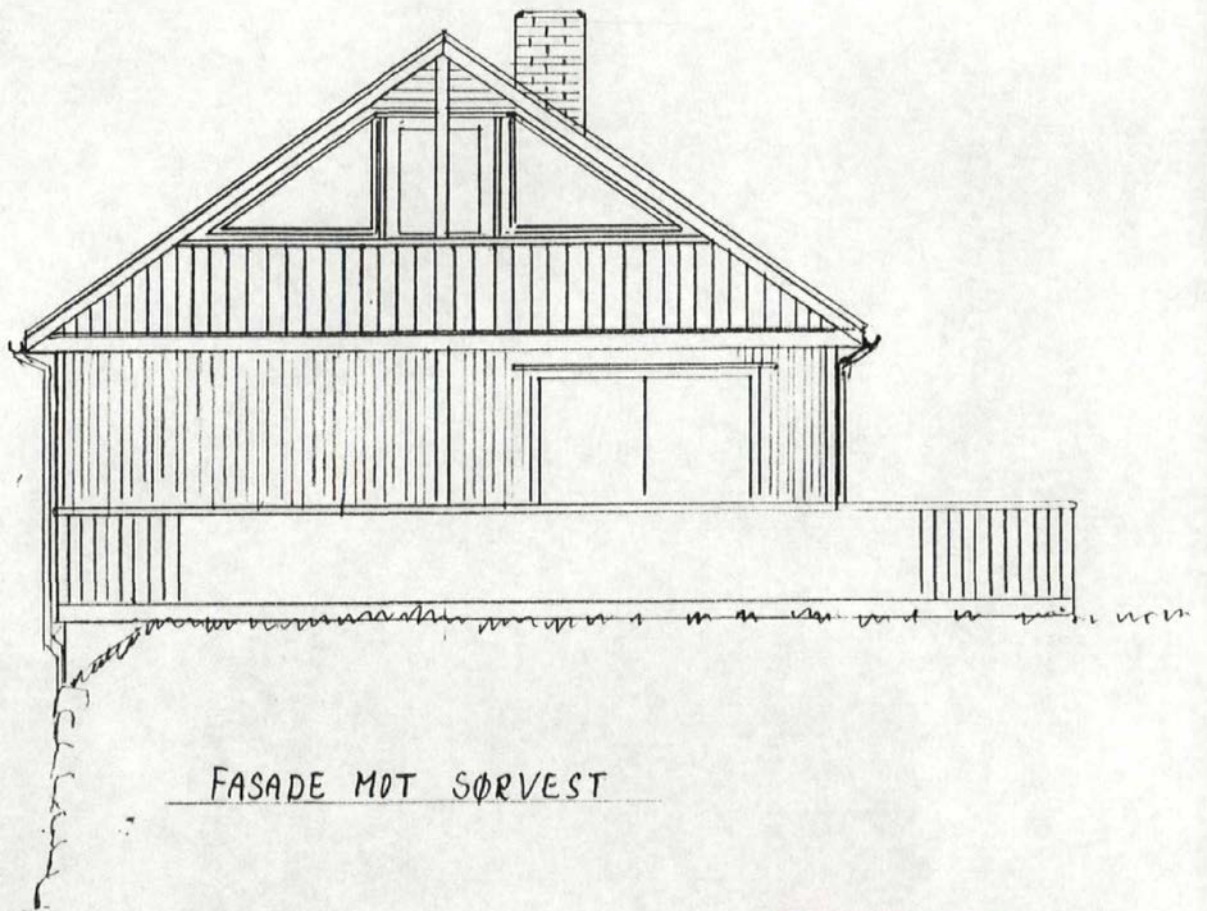
FASADE MOT NORDVEST

Godkjent av 27/12/94
 74/94
 Skal med alle nødvendige detaljer
 ved de påfølgende beslagene våre

SANDNES KOMMUNE	
TEKNIKKONTOR	
MOTTATT	23.12.93
NR	511
FORSLAG	93/3130 KK
REVISJON	102/238

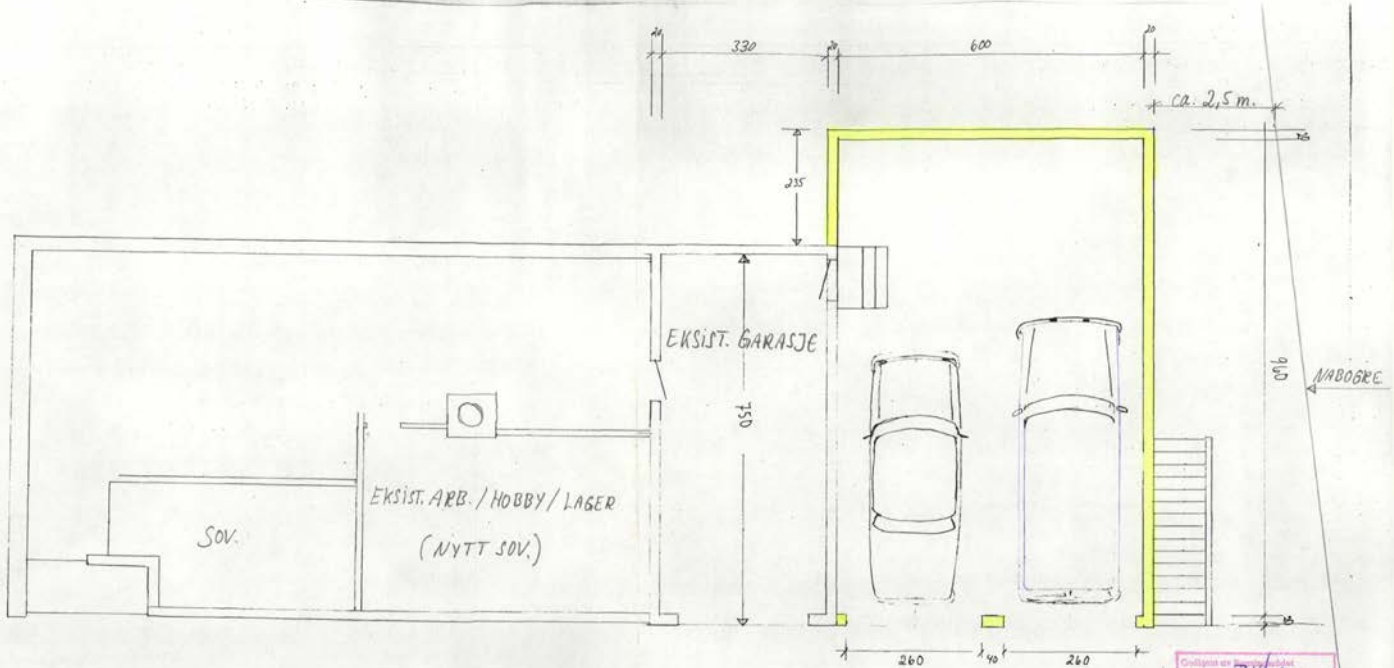
Tor R. Risten 20/12-93

(IKKE I MALESTOKK)



FASADE MOT SØRVEST

Godkjent av byggesakeret
sak 74/94
Huset må ikke oppføres annerledes
enn de godkjente tegninger viser



Godkjent av byggesaksbehandler
 17/04
 Dette ark skal ikke oppbevares i forbindelse
 med de påfølgende søknadene til dette

SANDNES KOMMUNE	
TEKNISK ETAT 13	
MOTTATT 23.12.93	
PROSJEKT	S11
ANSØKER	93/3130 RK
SÅPÅTT	102/238

Tor R. Bisken 29/12-93
 (IKKE I MÅLESTOKK)

TILLEGGE'S
IDRETTSSOMRADET

KVARTALSLEKEPLOSS

LEK.
(F. AREAL)

gnr. 282
bnr. 230
STALSVIK

NEDREBØ
Gnr. 102 Bnr. 191

Gnr. 102 Bnr. 240
FREDRIKSEN

SANDNES KOMMUNE
TEKNISK DEPT. 13
MOTTATT 23 19

Herr Tor Reidar Riska,
Hagabakka,

4320 Hommersåk.

B R U K S T I L L A T E L S E

Ansvarshavende:	Svein Røska	Gnr.....	102
Byggemelder:	G. Block Watne	Bnr.....	238
Bygningens art:	Enebolig	Matr.nr.....	
Brutto-areal:	116 m2.	
Konstruksjon:	Tre	Sak nr.....	1151/75.
Oljetank:	X		

I henhold til besiktigelse den 22.12.76 meddeles brukstillatelse for Deres bolig.

Følgende arbeider gjenstår:

I. etasje:

1. Plate foran peisåpning på 2 sider.
2. Avtrekkskanal over tak fra bad.

Kjeller:

1. Isolasjon av betongmurer.
2. Avtrekkskanal over tak eventuelt vifte må monteres i vaskerom og dusj.
3. Friskluftsventil i soverom.

Utvendig:

1. Beslag på pipetopp.
2. Rekkverk på garasjetak.
3. Planering.

Sandnes, den 22. desember 1976.

Kaare Christiansen
bygningssjef

Harry Winnskjei
ass.ing.



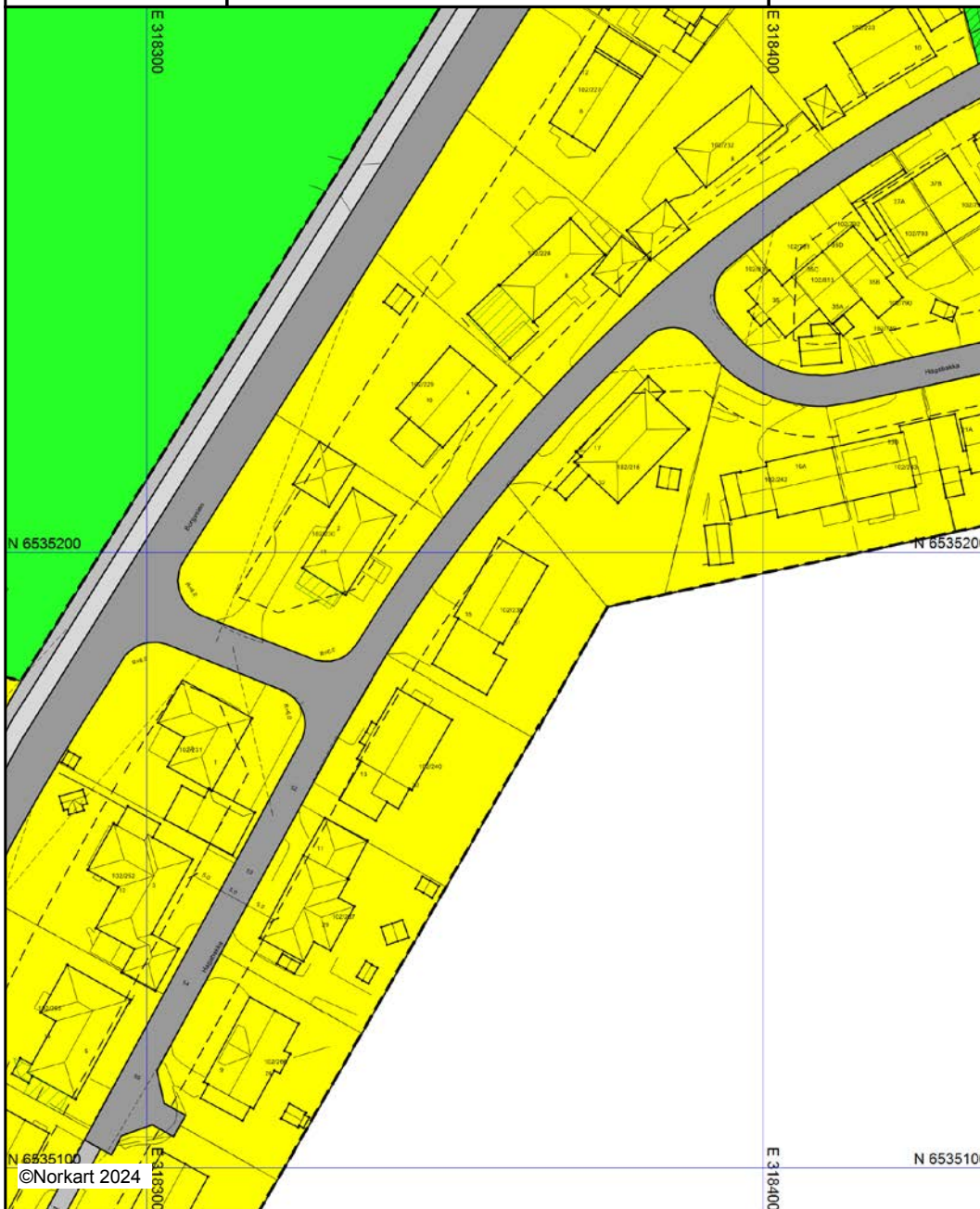
Sandnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/238
Adresse: Hagabakka 15
Utskriftsdato: 07.10.2024
Målestokk: 1:1000






































UTM-32



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

Tegnforklaring

	BygningTiltak
VEG	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
Eiendomsinformasjon	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Vegg frittstående
Adresser	
Abc	Adressepunkttekst
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.	
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gangveg
	Parkeringsplass
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,	
	Friområder
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §	
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .	
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
Stedsnavn og andre tekster	
Abc	Navn på samferdsel
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør



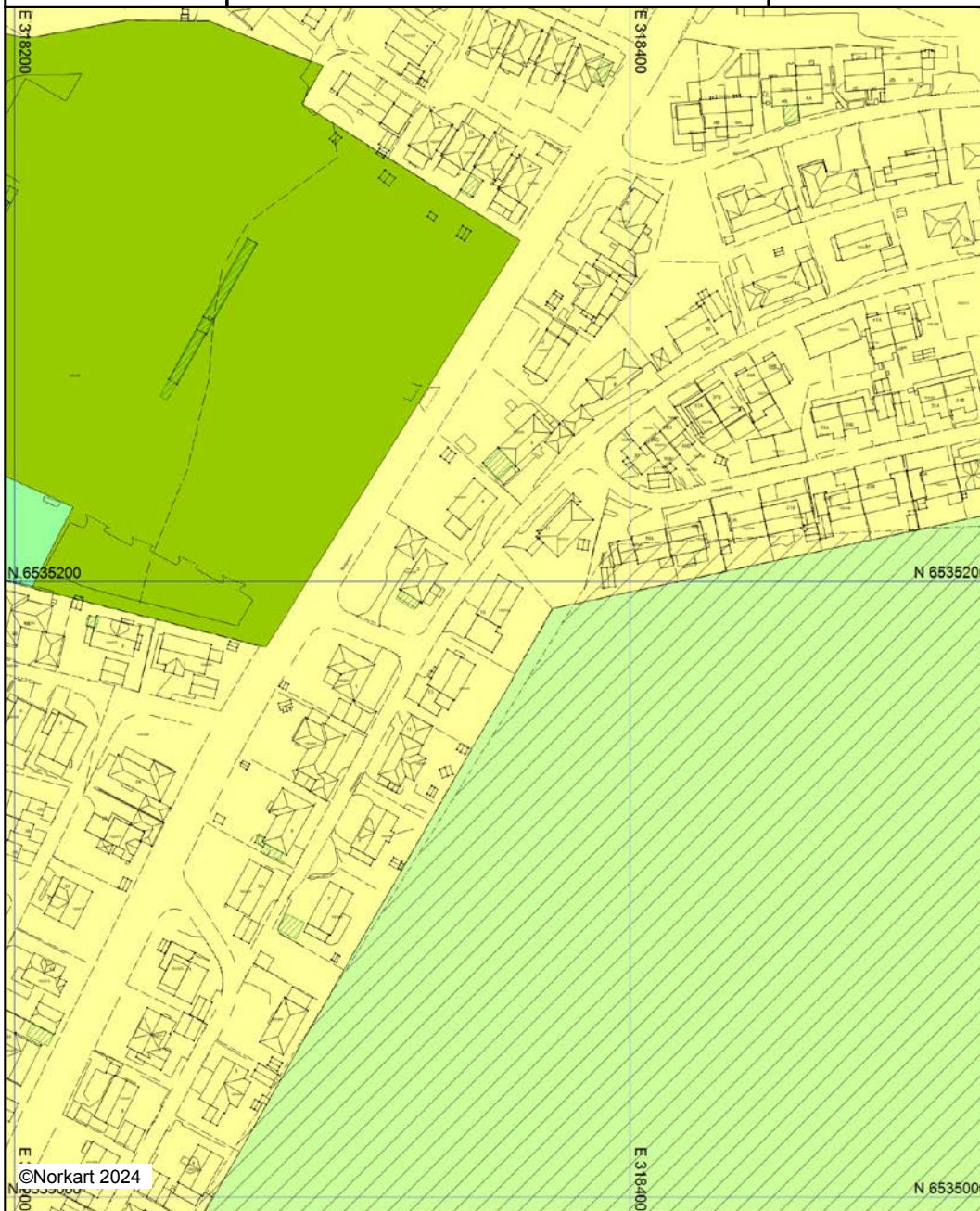
Sandnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/238
Adresse: Hagabakka 15
Utskriftsdato: 07.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

	Tiltak
	BygningTiltak
	VEG
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Grønnstruktur - nåværende
<i>Bygninger</i>	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Tak sprang
	Mønelinje
	Vegg frittstående
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler</i>	
	LNFR-areal - nåværende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>	
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-1)</i>	
	Faresone grense
	Angitthensyngrense
	Markagrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensnig
	Grense for arealformål
<i>Adresser</i>	
Abc	Adressepunkttekst
<i>Stedsnavn og andre tekster</i>	
Abc	Navn på samferdsel



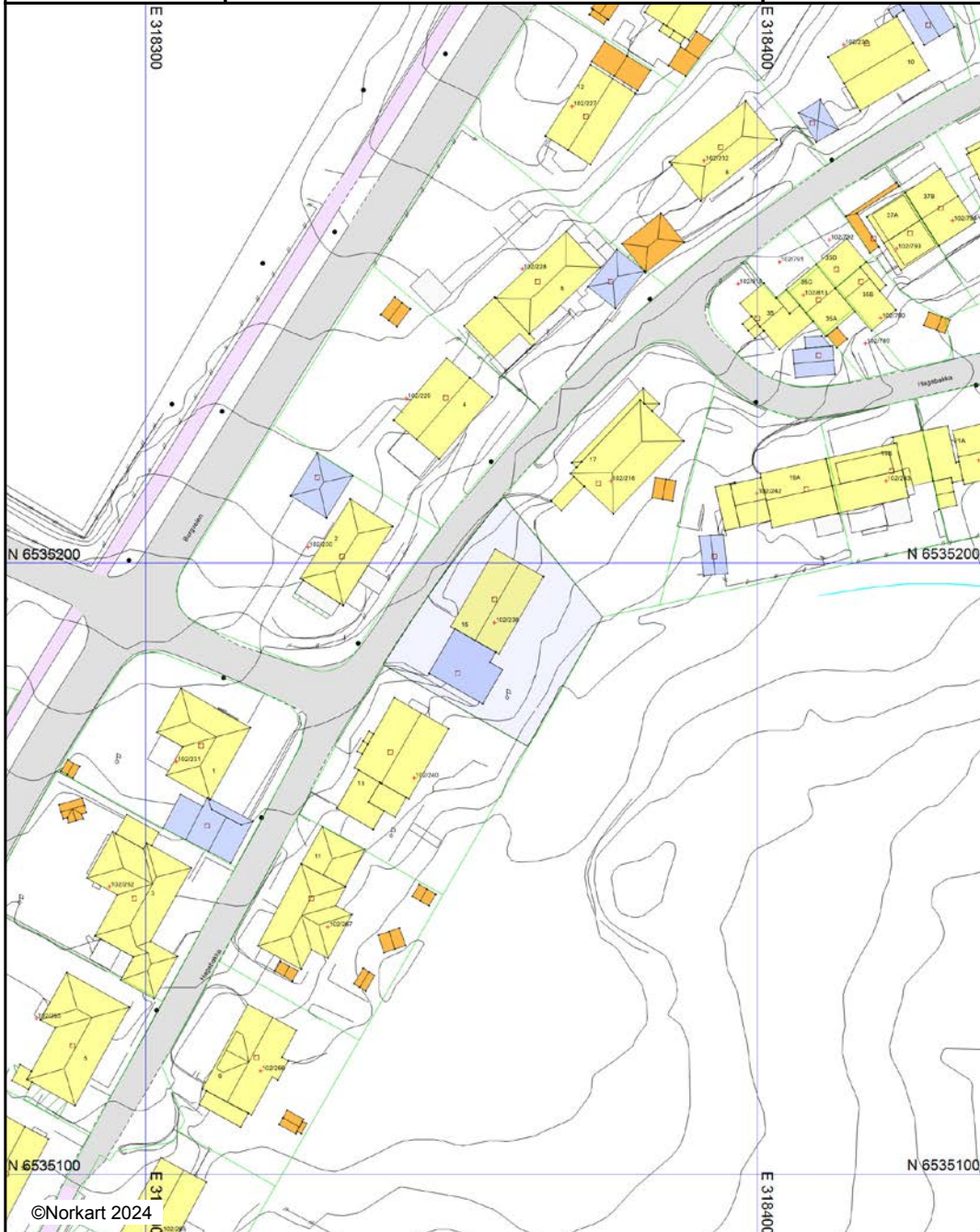
Sandnes kommune

Grunnkart

Eiendom: 102/238
Adresse: Hagabakka 15
Dato: 07.10.2024
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

	<i>Tiltak</i>	Bygning/Tiltak
	<i>Matrikkelkart</i>	Grunneiendom
		Grense <= 10 cm
		Grense <= 30 cm
	<i>VEG</i>	Annet vegareal
		Avgrensning mot annet vegareal
		Gang/Sykkelveg
		Vegdekkekart
		Veg
	<i>Ledningsnett</i>	Trase
		Mast
	<i>Matrikel Bygning</i>	Bygning, Boligbygg
		Bygning, Andre bygg
		Bygning, Andre bygg
		Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
		Bygning, uten Bygningspunkt
	<i>Høydeinformasjon</i>	Høydekurve 5m
		Høydekurve 1m
	<i>Innsjøer og vassdrag</i>	Elv/Bekk
	<i>Eiendomsinformasjon</i>	Abc Gårds- og bruksnummer
	<i>Bygningsmessige anlegg</i>	Annet gjerde
		Steingjerde
		Flaggstang
		Trapp
		Idrettsanlegg
		Frittstående mur
		Lodrett forstøtningsmur
		Skrå forstøtningsmur
	<i>Adresser</i>	Abc Adresspunkt tekst
	<i>Bygninger</i>	Bygningsdelelinje
		Taksprang Bunn
		Takriss
		Takoverbygg
		Takoverbygg kant
		Trapp inntil bygg, kant
		Veranda
		Bygningslinje
		Taksprang
		Mønelinje
	<i>Bygningsmessige anlegg</i>	Vegg frittstående
	<i>Stedsnavn og andre tekster</i>	Abc Navn på samferdsel

Nabolagsprofil

Hagabakka 15 - Nabolaget Hommersåk sør/Bjelland - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Riskafeltet Linje 21, N96	4 min 0.3 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	18 min 13.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 29.6 km
Stavanger Sola	28 min

Skoler

Hommersåk skole (1-7 kl.) 163 elever, 12 klasser	17 min 1.3 km
Kyrkjevollen skole (1-7 kl.) 336 elever, 25 klasser	21 min 1.6 km
Maudland skole (1-7 kl.) 229 elever, 14 klasser	24 min 1.8 km
Riska ungdomsskole (8-10 kl.) 342 elever, 12 klasser	18 min 1.3 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	16 min 12.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	16 min 13.1 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

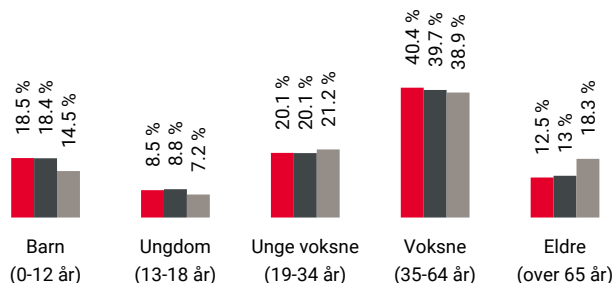
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Eikenøtta naturbarnehage (1-5 år)	12 min 59 barn 0.9 km
Lekeland barnehage (1-5 år)	13 min 54 barn 1 km
Riska barnehage (1-5 år)	15 min 51 barn 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Hommersåk	16 min
Coop Extra Riska PostNord	16 min 1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



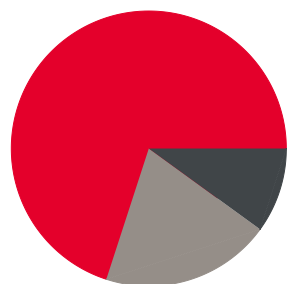
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

Riska stadion Fotball	2 min 0.2 km
Gamle stemvei balløkke Ballspill	15 min 1.1 km
Sport 4 you	25 min
City Gym Sandnes	15 min

Boligmasse



- 70% enebolig
- 10% rekkehus
- 20% annet

«Nært by, men fremdeles på landet.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Bryggen Senter Hommersåk	23 min
Vitusapotek Hommersåk	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 43% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

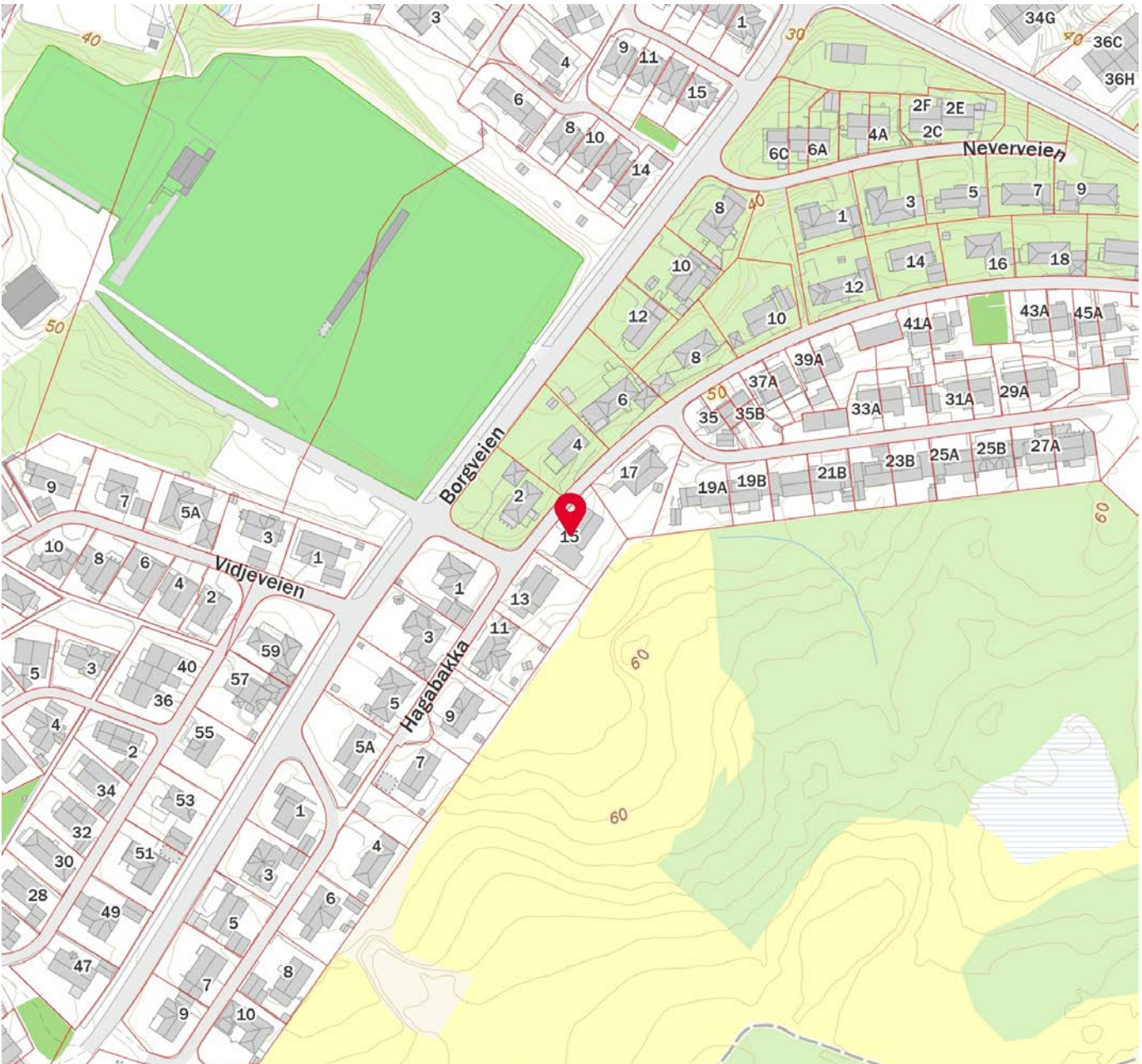
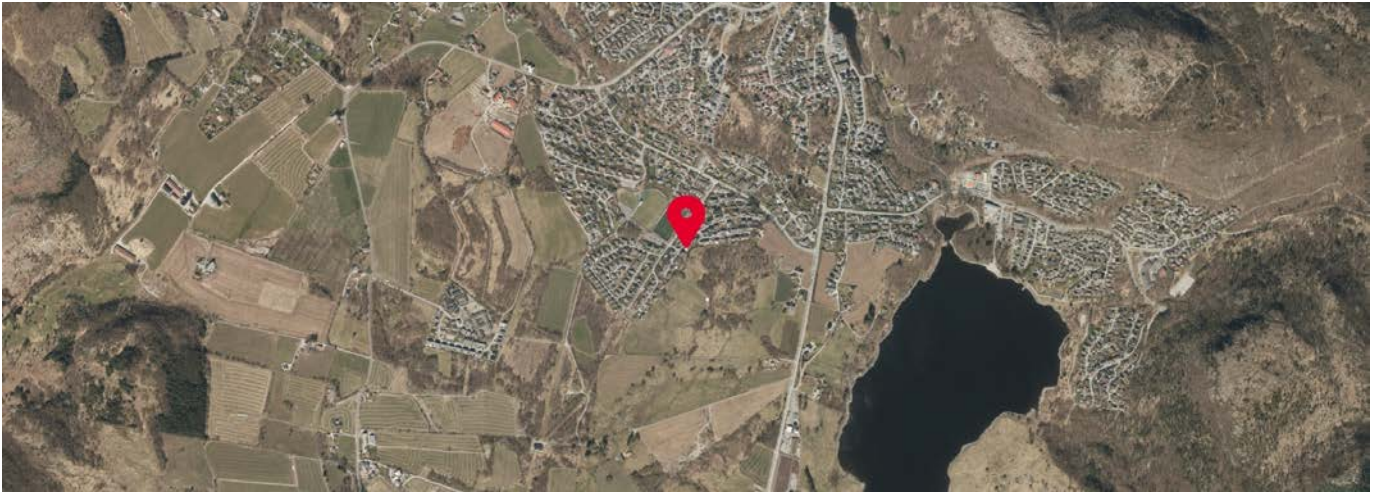



0% 43%

- Hommersåk sør/Bjelland
- Hommersåk
- Norge

Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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 4 200/4 600/5 000 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

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


Retts skal være rett. For alle.



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 renoveret 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 eiendoms-megler. 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hagabakka 15
4310 HOMMERSÅKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona MorkTelefon: 958 96 103
E-post: mona.mork@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre