



Velkommen til

Lifjellveien 11
4310 Hommersåk

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lifjellveien 11
4310 Hommersåk

Enebolig med fjordutsikt | Garasje | Vedovn og to varmepumper | Stor og solrik tomt | Kort vei til skoler

Herlig bokvalitet med nydelig utsikt og luftige omgivelser. Et godt løst hus på to etasjer med rom for både småbarn og ungdom. Hele 1. etg og deler av kjeller er pusset fint opp, men noe behov gjenstår i kjeller.

I hovedetg finner du en lys stue med vedovn, samt et funksjonelt moderne kjøkken med profilerte fronter og god skapplass. Fra stuen er det utgang til en usjenert terrasse, og etasjen har i tillegg en tilknyttet balkong. Stor tomt opparbeidet med plen og belegningsstein, og det er god parkering i garasje, samt gårdsrom m/belegningsstein.

Eiendommen ligger fint til i et etablert boligområde på Hommersåk m/kort vei til skoler, barnehager og Riska stadion. Barnevennlig. Praktisk m/Kiwi om du kommer fra Sandnes, eller Coop Extra om du kommer hjem m/hurtigbåten fra Stavanger.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 990 000
Omkostninger*	kr	125 840
Totalpris inkl. omk.	kr	5 115 840
BRA/BRA-I		193/165 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 869 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1970
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Dan Chruickshank
Eiendomsmegler

414 16 631
dan.chr@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 990 000**
Omkostninger*	kr	**125 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 115 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 124 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 125 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 15 538 pr. år for 2026
De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, feiing og renovasjon. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 109, bnr. 270 i Sandnes kommune.

Areal
Enebolig:
BRA-i: 165 m2
BRA-e: 23 m2
BRA total: 188 m2

Kjeller
BRA-i: 80 m2.

1. etasje
BRA-i: 85 m2.
BRA-e: 23 m2.
TBA: 29 m2.

Bod:
BRA-e: 5 m2
BRA total: 5 m2

1. etasje
BRA-e: 5 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
2 stk el bil ladere. Parkering i garasje, samt på egen tomt opparbeidet med belegningsstein.

Tomt
Tomteareal er 869 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Stor eiet tomt. Tomten er pent opparbeidet med hage, grøntarealer, diverse beplantning, hekk og belegningsstein i innkjørsel og gårdsrom. Det er etablert en støttemur i betong ved utvendig bod og trapp, samt en utvendig trapp i stål bak garasjen med adkomst ned til hagen. I hagen er det også oppført en frittstående bod. God plass til lek og moro, samt for deg med grønne fingre om du vil mer. Lettstelt.

Byggeår
Ca. 1970

Innhold
Enebolig over to etasjer som består av følgende rom:

Hovedbygning:
1. etasje BRA-i: Gang, kjøkken, stue, tre soverom og bad.
1. etasje BRA-e: Garasje på 23 m².
Kjeller BRA-i: Gang m/trapp, gang, tre boder, vaskerom, bad, rom innredet som soverom og rom innredet som kjellerstue.

Bod:
1. etasje BRA-e: Bod på 5 m².

Balkong på 6 m² med tilkomst fra soverom i 1. etasje. Terrasse på 23 m² med tilkomst fra stue og hage.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning i kjelleren. Kjelleren er innredet med soverom og kjellerstue, mens godkjente byggetegninger viser boder, vaskerom og hobbyrom. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av bruksendring for disse rommene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold. Forholdene i kjeller kan godkjennes gjennom en bruksendrings søknad til kommunen. Konf. megler.

I 1. etasje er veggen mellom opprinnelig bad og wc fjernet, slik at arealet i dag er i bruk som ett felles bad. Innvendig ombygging og sammenslåing av våtrom innenfor samme bruksenhet er normalt ikke søknadspliktig.

Standard
Enebolig over to plan beliggende på en tomt med opparbeidet hage, terrasse og balkong, samt integrert garasje. En svært flott bokvalitet med utsikt til fjorden og grønne lunger både fra stue og soverom. Hovedetasjen inneholder stue med vedovn og varmepumpe, kjøkken med god skapplass, rehabilitert bad i tidløs utførelse og tre soverom. Altså alt på ett plan. Boligen har fått jevnlige fornyelser som rør-i-rør til bad i 1. etasje, utskiftede PVC-vinduer og dører i 2015 og 2022, samt to varmepumper fra 2017. Kjelleretasjen er ikke omsøkt bruksendret, men har store vinduer med rømningsvei i etablert kjellerstue og soverom her nede. Konf. megler. Et godt hus for en familie både med små barn og ungdommer. En praktisk løsning over to romslige etasjer.

Entré:
Adkomsten leder opp en flislagt trapp til et lyst inngangsparti. Rommet har overflater med laminat på gulv samt panelkledde vegger og himling. Her er det plass til oppheng av yttertøy og oppsetting av skohylle.

Stue:
Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir utsikt til fjorden og Stavanger, samt over nærområdet. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, samt godstoler og kommoder. Fin løsning i vinkel for å lage naturlige soner. For oppvarming er det installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2017 samt en vedovn tilknyttet elementpipe. Fra stuen er det direkte utgang via terrassedør til en terrasse på 23 m² med videre forbindelse til hagen.

Kjøkken:
Det moderne og tidløse kjøkkenet er innredet med profilerte hvite fronter og benkeplate med masse arbeidsplass. Innredningen inneholder oppvaskkum av stål, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut sørger for god utlufting. Rommet har vinduer fra 2015, og avløpsrør ble fornyet i 2019.

Bad:
Badet i hovedetasjen ble rehabilitert i 2017 og har flislagt gulv med gulvvarme og nedsenket dusjnisje. Veggene er kledd med baderomsplater og taket er malt. Innredningen består av to nedfelte servanter i baderomsmøbel, veggmontert toalett med sealingbag og dusjhjørne med dusjvegger. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte, rør-i-rør-system i rørskap og PVC-vindu fra 2015.

Tre soverom:
Hovedetasjen har tre soverom med laminat på gulv. Hovedsoverommet har garderoberekke og utgang via balkongdør til en balkong på 6 m².

Innredede rom i kjeller:
Rommene i underetasjen har et oppgraderingsbehov. Kjelleretasjen inneholder to rom som i dag er innredet henholdsvis som kjellerstue og soverom. Det foreligger godkjente byggetegninger fra oppføringen, men rommene i underetasjen er ikke omsøkt bruksendret eller godkjent for varig opphold. I kjellerstuen er det malte trevinduer, og i rommet innredet som soverom er det ett trevindu samt ett PVC-vindu fra 2015. I kjellergangen er det montert en luft-til-luft varmepumpe.

Bad i kjeller:
Badet har et oppgraderingsbehov. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger samt betongvegg ved badekar, og himlingsplater i taket. Innredningen består av toalett, servant og badekar. Rommet har naturlig avtrekk.

Vaskerom:
Vaskerommet har et oppgraderingsbehov. Rommet har betong på gulv, betong og panel på vegger samt panel i himling. Rommet er utstyrt med servant, sluk, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekksvifte og trevindu med enkelt glass.

Lagring:
Boligen har tre boder i kjeller samt oppbevaringsplass i vaskerom og bod. I tillegg er det en integrert garasje på 23 m² med flatt papptekket tak, samt en frittstående enkel bod i hagen på 5 m² oppført i trekonstruksjon med innvendig og utvendig trepanel, takstein, dør av tre og vindu.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | 1) Det er ifølge selger påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller, samt i garasje. 2) Det er påvist symptom på setninger (skråriss).
- Kjeller Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist utettheter i våtromsplater og tettesjikt på vegg/gulv, samt har tettesjikt/våtromsplater passert sin forventete levetid. Gulvet mangler sluk. Selger opplyser om feil på varmekabler. Det mangler bunnlist på baderomsplater. Det er kun naturlig avtrekk, det anbefales montering av mekanisk avtrekk.
- Kjeller Vaskerom - Generell | Våtrommet mangler membran/tettesjikt, samt har eldre soilsluk som eier informerer om at er i dårlig stand/går lett tett. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Oljetank | 1) Oljetanken er ikke renset eller forberedt for bioolje. 2) Oljetank for bioolje har en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Taktekking | 1) Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år. 2) Det er påvist manglende overløp for flatt tak over garasje.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | 1) Over halvparten av forventet levetid har passert på renner, nedløp og beslag. HMS: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Takkonstruksjon/Loft | 1) Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Synlige fuktskjolder rundt rørgjennomføringer i taket samt rundt pipe. 2) Stedvis klemte lufteskuffer ved takfot. 3) Loftsluken går ikke helt igjen.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | 1) Det er påvist råteskader i den stående bordkledningen ved portåpningen til garasje. 2) Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | 1) Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass (vaskerom og stue). 2) Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Utvendige trapper | 1) Det er påvist flere knekte fliser. Rekkverket i utvendig trapp opp til entré er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav og åpninger er større enn 10cm.
- Overflater - gulv | Det er noe kort avstand mellom skjøter på laminat.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Innvendige dører | Det er montert feil dørblad i dør til vaskerom, slik det er stor glipe mellom karm og dørblad.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter | 1) Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr. (maur) 2) Det er registrert spor (avføring) etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner. Mindre spor etter avføring er påvist på kaldtloft. Det er ikke unormalt å finne slike spor på kaldtloft, men ytterligere undersøkelser anbefales for å utelukke skjulte skader. Det kan også være fra flaggermus som har svært lik avføring.
- Etasje 1 Bad - Dokumentasjon for våtrom | Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4). Se vedlagt bilde, alternativ 4. Det er oversendt bilder som dokumenterer membran i overgang gulv/vegg og sluk, men ikke tilstrekkelig dokumentasjon iht alternativ 4.
- Etasje 1 Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone, det er ikke fuget rundt rørgjennomføring under vask.
- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Enkelte eldre rør er fra byggeåret i overgang mellom nytt rør og rør i grunn/betong, samt eldre rør til bad og vaskerom i kjeller.
- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Stue og kjøkken mangler veggventiler/vindusventiler.
- Varmesentral | Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Varmtvannsbereder/tank | 1) Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er montert i rom uten sluk eller lekkasjestopper. 2) Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring og drenering | 1) Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon, samt mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje 2) Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.
- Grunnmur og fundamenter | Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Terrengforhold | Det er påvist områder på eiendommen med stående vann i gårdsrom
- Utvendige vann- og avløpsledninger | Vann og avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig
- Kjeller Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke mulig av den grunn vegger er av betong, det er av den grunn målt fuktighet i panelet på vegg i vaskerom, ved rørgjennomføring til badekar det ble ikke påvist unormale forhold.
- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke mulig av den grunn vegger er av betong, det er av den grunn målt fuktighet i panelet på vegg i vaskerom, ved rørgjennomføring til badekar det ble ikke påvist unormale forhold.

Helse, miljø og sikkerhet
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Rekkverk på balkong: Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendig trapp: Rekkverket i utvendig trapp opp til entré er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav og åpninger er større enn 10 cm.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk og trinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Støttemur: Rekkverk på støttemur er for lavt i henhold til dagens krav.

Beliggenhet
Eiendommen ligger med en flott utsiktstomt i et etablert og rolig boligområde på Hommersåk, med utsikt utover nærområdet og fjorden - helt til Stavanger. Nabolaget preges av eneboligbebyggelse og har en fin plassering med flotte turområder.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk i hverdagen. Både Espira Eikenøtta naturbarnehage og Lekeland barnehage ligger i gangavstand fra boligen. Det er likeledes en kort spasertur eller sykkeltur til barneskolene Kyrkjevollen og Hommersåk, samt til Riska ungdomsskole. (Nye skolen kommer i få min gange.) Like ved ligger også Riska stadion med fotballbaner og idrettstilbud for barn og unge.

Området byr på rike rekreasjonsmuligheter like utenfor døren. Fra nærområdet er det enkel adkomst til fots mot Lifjell, hvor stiene leder opp til utsikt over Gandsfjorden og innseilingen til Stavanger. Ulsneset friområde ytterst i Hommersåkvågen har opparbeidede grusveier, badeplass i Breivika og gode fiskeplasser. Litt lengre unna finner du merkede stier rundt Frøylandsvatnet og opp mot Vårlivarden, samt et aktivt maritimt miljø med båtplasser i Hommersåkvågen.

Dagligvarehandelen tar du enkelt i Hommersåk sentrum, med butikker som Coop Extra og Kiwi, samt apotek og øvrige servicetilbud ved Bryggen Senter. Nærmeste bussholdeplass i Flatabergveien ligger en kort gåtur unna, med direkteforbindelse til Sandnes. Fra Hommersåk kai går det i tillegg hurtigbåt direkte til Fiskepiren i Stavanger, noe som gir en effektiv pendlervei. Bilturen inn til Sandnes sentrum tar rundt tjue minutter.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig med grunnmur og gulv mot grunn av betong. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Det er etasjeskiller i trebjelkelag. Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av sutakplater, tekket med betongtakstein og undertaktekking av oljeimpregnerte trefiberplater. Garasjen har flatt tak og er tekket med papp.

Bod:
Enkel bod i hagen oppført i trekonstruksjon i gulv, vegg og tak, utvendig tekket med takstein og med stående trepanel på vegger.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger brukstillatelse datert 29.05.1970, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

På eiendommen er det oppført en frittstående bod i hagen på ca. 5 m² BRA-e. Byggeår er ikke kjent.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens fasade ved at det er etablert en balkong på ca. 6 m² med adkomst via soverom i 1. etasje, som ikke fremgår av de godkjente byggetegningene. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av balkongen. Etablering av balkong og tilhørende fasadeendring er normalt søknadspliktig.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent etableringen av balkongen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Moderne peisovn og to varmepumper - en i hver etg. Varmekabler på bad i 1. etg.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

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

Eiendommen ligger i et område med middels aktsomhet for radon iht. geo.ngu.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende plan er reguleringsplan over en del av Riska og Frøyland (plan-ID 6704), ikrafttrådt 25.06.1968.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 (plan-ID 202005), ikrafttrådt 15.05.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse.

I kommuneplanen berøres deler av eiendommen (langs Lifjellveien i sør) av hensynssone H220 (Gul sone T-1442). Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn ved bygge- og anleggstiltak, og ny støyfølsom bebyggelse skal støyutredes.

Kopi av kart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 028 936 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 115 744 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Robert Sandor Hannevig
Ann Kristin Hannevig

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

1108/109/270:
19.10.1970 - Dokumentnr: 4389 - Bestemmelse om gjerde
Eiendommen har gjerdeplikt (jf. reguleringsbestemmelsene) mot naboeiendom i de grenser som vender sydlig og vestlig innenfor sektoren SØ til NV. Dersom tomten ikke er bebygget innen 2 år, har kommunen rett til å få eiendommen tilbake mot å svare det vederlag som er betalt.

30.04.1969 - Dokumentnr: 1651 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1102 GNR: 109 BNR: 229

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 2,70% (forutsatt salgssum kr 4 990 000,-), kr 134 730,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke Komplett, kr 28 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Rabatt markedspakke, kr -10 000,-
Tilretteleggingshonorar, kr 15 900,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 300,-
Utlegg innhenting av kommunal informasjon fra, kr 3 125,-
Totalt, kr 190 260,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig J-Takst AS den 09.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Dan Chruickshank
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 414 16 631
E-post: dan.chr@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes
Elvegata 23
4306 SANDNES
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Stort gårdsrom med plass til flere biler og garasje. 2 el bil ladere.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Entre med garderobeskap.



Moderne laminat gulv og lune, innbydende rom. Moderne belysning. Oppusset de senere årene.



En romslig og god stue i vinkelform med naturlig plassering for de ulike sonene. Store vinduer i hele fronten som slipper inn naturlig lys og lar deg nyte utsikten.



Utsikten setter preg på tilværelsen og skaper en helt egen bokvalitet.



Godstol og lesekrok i tillegg til spisestue og tv-stue. Et herlig sted å slappe av.



Luftig og åpent. Grønne lunger og fjord. Stavanger og øyene rundt. Utsikten setter preg på tilværelsen og skaper en helt egen bokvalitet.



En romslig og god stue i vinkelform med naturlig plassering for de ulike sonene. Store vinduer i hele fronten som slipper inn naturlig lys og lar deg nyte utsikten.



Varmepumpe for jevn temperatur og peisovn for ekstra kos. Utgang til stor, solrik terrasse. Skjermet og luftig.



I vinkelen er det perfekt for tv-stue med stor vegg og tilbaketrukket fra resten. Peisovnen er fint tilskudd for kos og varme.



Rask kontakt mellom separat kjøkken og spisestuen. Inn i stuen har du rikelig med plass til langbord hvor du nyter fjordutsikten mot Stavanger. God plass til kommoder og annet.



Moderne og tidløst Ikea kjøkken fra 2019. Rikelig med skapplass og mye arbeidsbenk. Naturlig lys med vindu og velutstyrt med hvitevarer.



Luftig og godt løst med glasskap over benk, vindu for naturlig lys, og rikelig med skuffer under mye arbeidsbenk. Høyskap med hvitevarer i arbeidshøyde.



Et godt sted å lage mat. Her har du en praktisk utforming som gjør at du enkelt snur deg fra det ene til det andre og rekker over alt du trenger.



Hvitevarer i arbeidshøyde og tidløs utførelse.



En liten PC/kaffeplass på enden. Spotter i tak. Duse toner på veggene skaper herlig atmosfære.



Et delikat og moderne baderom med mye oppbevaring i speilskap, høyskap og seksjon. To servanter gjør stellet enkelt morgen og kveld.



Vindu for naturlig lys også her. Et delikat og moderne baderom med mye oppbevaring i speilskap, høyskap og seksjon. To servanter gjør stellet enkelt morgen og kveld.



Hovedsoverom med stor og pen garderobe. Utgang til balkong. Her våkner du opp til en nydelig og åpen utsikt til grønne lunger og fjorden.



Her våkner du opp til en nydelig og åpen utsikt til grønne lunger og fjorden.



Hovedsoverom med stor og pen garderobe. Utgang til balkong. Her våkner du opp til en nydelig og åpen utsikt til grønne lunger og fjorden.



Soverom nr. 3 i etasjen er brukt som hjemmekontor. Her er det plass til både enkeltseng og gamingpult om man vil.



1 av 3 soverom i etasjen - også her med nydelig utsikt. Et godt barnerom med kombinasjon av både pult, seng og skapplass.



Ett av tre gode soverom i 1. etg. I tillegg til en innholdsrik kjeller.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



En romslig og god gang med mulighet for kombinasjons som stue.



Varmepumpe også her. Egen inngang gjør det praktisk for ungdom. En romslig og god gang med mulighet for kombinasjons som stue.



Kjellerstuen er koselig og med store vinduer hvor du også her har utsikt til fjorden. Et perfekt krypinn med venner for ungdommen. (Ikke byggesøkt bruksendret. Konf. megler.)



Kjellerstuen er koselig og med store vinduer hvor du også her har utsikt til fjorden. Et perfekt krypinn med venner for ungdommen. (Ikke byggesøkt bruksendret. Konf. megler.)



Soverom kombinert gaming - også med stort vindu hvor du har utsikt til fjorden. (Ikke byggesøkt bruksendret. Konf. megler.)



Soverom kombinert gaming - også med stort vindu hvor du har utsikt til fjorden. (Ikke byggesøkt bruksendret. Konf. megler.)



Vaskerom med skapplass og arbeidsbenk. Enkel standard.



Eldre bad nr. 2 i kjeller. Enkel standard og må med tiden renoveres.



Garasje med god plass til mer enn bare bil.



Stor, solrik terrasse. Fint skjermet og med plass til samling av venner og familie.



Stor, solrik terrasse. Fint skjermet og med plass til samling av venner og familie.



Masse boltreplass for barna, og muligheter for deg med grønne fingre.



Masse boltreplass for barna, og muligheter for deg med grønne fingre.



Masse boltreplass for barna, og muligheter for deg med grønne fingre.



Bod nedenfor garasjen.



Fin tilkomst til kjelleretasjen. Romslig tomt med muligheter for det en skulle ønske.



Et romslig gårdsrom med belegningsstein. Takoverbygg med veggen for et kafebord og nyte solsteiken også her.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Notater

LIFJELLVEIEN 11

Nabolaget Riska - vurdert av 141 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Flatabergveien	Linje 21, N96	3 min 0.3 km
Skeiane stasjon	Linje L5	18 min 15.1 km
Stavanger Sola		30 min
Stavanger stasjon	Linje F5, L5	30 min 29.7 km

SKOLER

Kyrkjevollen skole (1-7 kl.)	313 elever, 23 klasser	13 min 1.2 km
Hommersåk skole (1-7 kl.)	177 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Maudland skole (1-7 kl.)	199 elever, 18 klasser	5 min 2.3 km
Riska ungdomsskole (8-10 kl.)	349 elever, 15 klasser	13 min 1.2 km
Vågen videregående skole	832 elever, 40 klasser	18 min 12.9 km
Gand videregående skole	1025 elever, 64 klasser	18 min 14.4 km

«Fredelig og rolig nabolag, med variert alder.»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

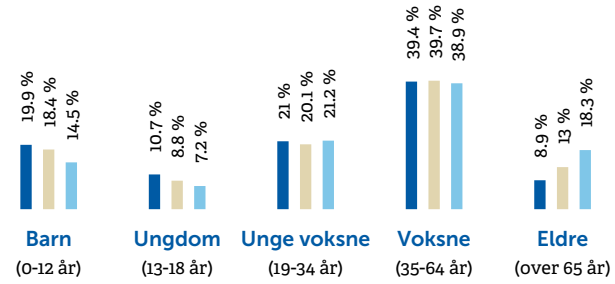
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Espira Eikenøtta naturbarnehage (0-5 ...	59 barn	8 min 0.7 km
Lekeland barnehage (1-5 år)	54 barn	9 min 0.7 km
Trollhaugen foreldrelagsbarnehage (1-5 ...	60 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Riska	PostNord	16 min 1.4 km
Kiwi Hommersåk		18 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

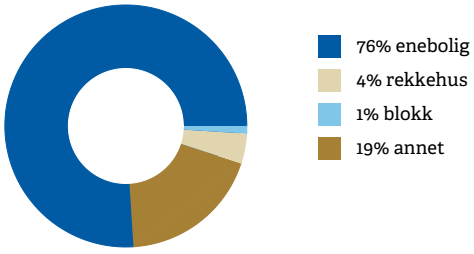
TRAFIKK

Lite trafikk 84/100

SPORT

Riska stadion Fotball	**3 min** 0.3 km
Kamskjellveien sandvolleyballbane Sandvolleyball	**11 min** 0.9 km
Sport 4 you	**22 min**
City Gym Sandnes	**17 min**

BOLIGMASSE



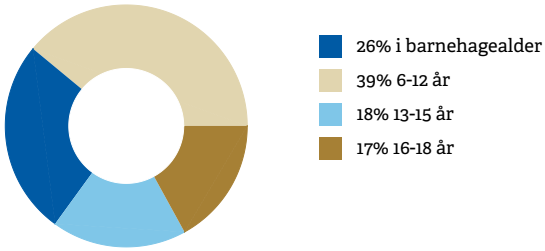
«Naturskjønn perle med kort veg til Sandnes, Stavanger, skog og mark og ikke minst sjøen!»

Sitat fra en lokalkjent

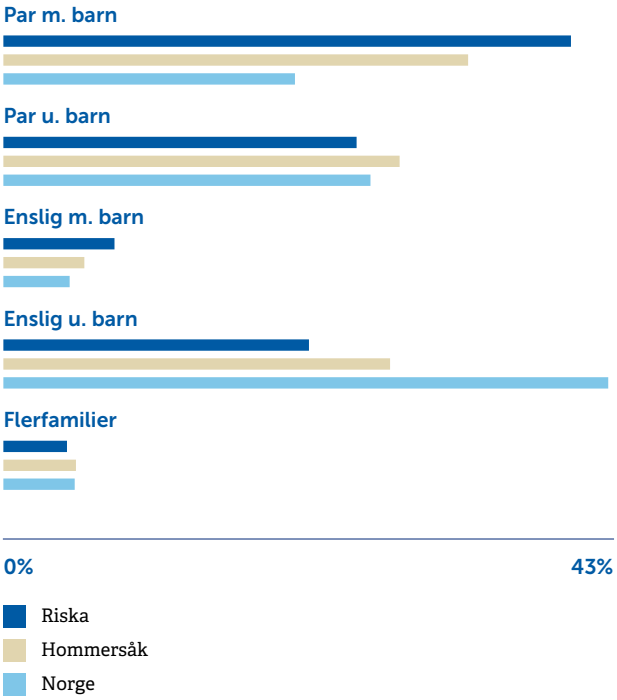
VARER/TJENESTER

Bryggen Senter Hommersåk	**20 min**
Vitusapotek Hommersåk	**16 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

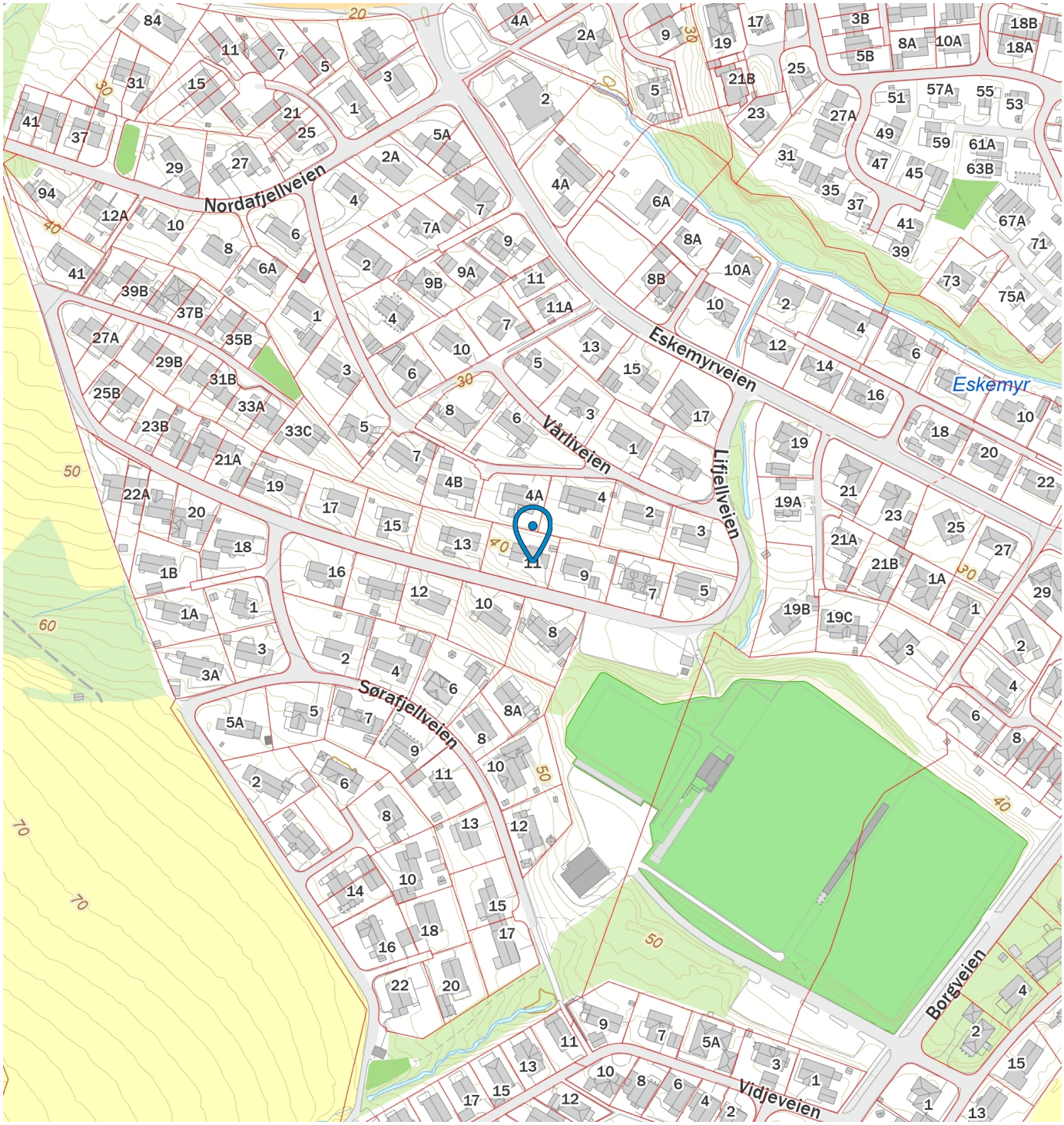


SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
SANDNES kommune
gnr. 109, bnr. 270

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 09.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22293-1291 **Eiendomsverdi ref nr:** WR2420

Autorisert foretak: J-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Johansen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

J-Takst AS

J-Takst AS ble grunnlagt i 2023 av takstingeniør Ole Johansen, med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Rogaland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Takstingeniør Ole Johansen har over 15 års erfaring fra byggebransjen, er tømrermester og sertifisert takstingeniør i Norsk takst.

Har du spørsmål angående denne taksten, ta kontakt på telefon 978 78 295 eller på e-post: Ole@j-takst.no



Rapportansvarlig

Ole Johansen
Uavhengig Takstingeniør
ole@j-takst.no
978 78 295

Mesterbrev

Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 270
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 270
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 270
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje med brukstillatelse datert: 29.mai 1970.
Tilstandsanmerkninger er gitt med grunnlag i alder, bruk og konstruksjon.
Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

1.etasje: Vegg er fjernet mellom bad og wc og er i dag i bruk som et bad, tiltaket er ikke søknadspliktig.
Underetasje: Rommene stemmer ikke med dagens bruk og krever bruksendring, oppholdsrom som soverom, kjellerstue el er ikke bruksendret.

Bod

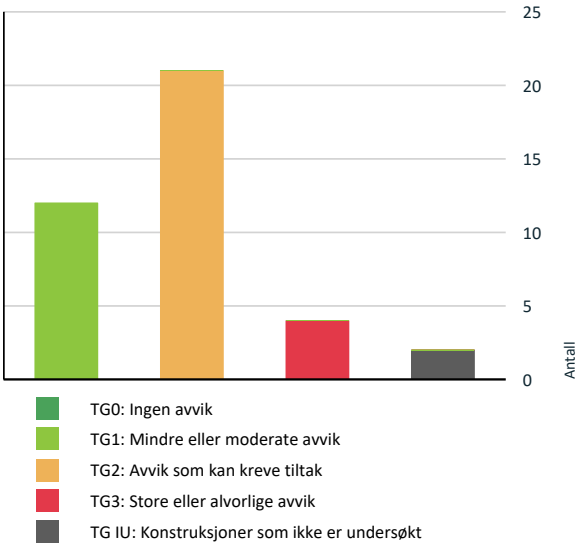
• Det foreligger ikke tegninger

Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 270
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

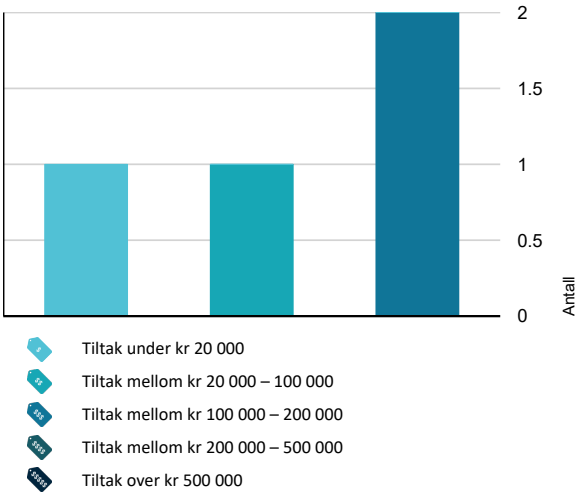
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

MERK: Kunden/selger skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding før takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side

Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 270
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠	HMS: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
⚠	HMS: Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Rekkverket i utvendig trapp opp til entré er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav og åpninger er større en 10cm.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Åpninger i rekkverk og trinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
⚠	Rekkverk på støttemur er for lavt i henhold til dagens krav.	

Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 270
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1970

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i brukstillatelse.

Anvendelse

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaktekking er av oljeimpregnerte trefiberplater. Besiktiget fra bakkenivå.
Garasjen har flatt tak og er tekket med papp.

Vurdering av avvik:

• 1) Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

• 2) Det er påvist manglende overløp for flatt tak over garasje.

Konsekvens/tiltak

• 1) Når undertak og vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• 2) Manglende overløp kan føre til opphopning av vann på taket, med risiko for lekkasjer og økt belastning på konstruksjonen. Det anbefales å etablere overløp for å sikre trygg bortledning av vann ved tilstopping eller store nedbørsmengder.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

Vurdering av avvik:

• 1) Over halvparten av forventet levetid har passert på renner, nedløp og beslag.

• HMS: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• 1) Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• HMS: Det anbefales å montere snøfangere etter dagens krav. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:

• 1) Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Synlige fuktskjolder rundt rørgjennomføringer i taket samt rundt pipe.

• 2) Stedvis klemte lufteskuffer ved takfot.

• 3) Loftsluken går ikke helt igjen.

Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 270
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• 1) Det er montert takhatt og nye hatter til rør, det anbefales å overvåke rørgjennomføringer jevnlig for å påvise at fuktmerker er av eldre dato før hatter ble byttet, om ny fuktighet påvises må det påregnes utbedring.

• 2) Åpne opp luftespalter ved takfot, dette kan løses ved å legge en lekt med tykkelse på 5cm ned i lufteskuffene slik de holder seg åpne. Manglende lufting kan føre til kondenserings skader, da spesielt ved bruksendring.

• 3) Loftsluken bør utbedres slik den kan lukkes helt igjen, dette for å unngå luftlekkasjer opp til kaltloftet, dette kan igjen føre til kondens.





Fuktskjolder rundt pipe.



Klemt lufteskuffe ved takfot.



Ingen unormal fuktighet målt på befaringsdagen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• 1) Det er påvist råteskader i den stående bordkledningen ved portåpningen til garasje.

• 2) Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• 1) Råteskadet bordkledning bør skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• 2) Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning, samt montere musebeslag. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 270
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport



Råte i kledning til garasje.



Stengt lufting under kledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

I kjellerstue er vinduene malte og med 2-lags glass fra ca 90tallet.
På soverommet er ene vinduet av treverk med 2-lags glass fra ca90 tallet (ikke datert) og andre vinduet er av pvc fra 2015 med 3-lags glass.
I kjellergang er vinduet av pvc med 3-lags glass fra 2022.
Vinduer fra byggeåret av tre med enkelt glass i bod og vaskerom.

1.etg har bad, soverom og kjøkken pvc vinduer med 3-lags glass fra 2015.
I stue er det eldre trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- 1) Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass (vaskerom og stue).
- 2) Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- 1) Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- 2) Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er dør av pvc til hoveddør, kjellerdør, balkongdør og terrassedør fra 2015 med 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en balkong på 6m2 med tilkomst via soverom i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- HMS: Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller dagens krav, for å sikre trygg bruk.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en terrasse på 23m2 med tilkomst via hage og stue.

Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 270
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en utvendig trapp av stål bak garasjen ned til hagen og trapp opp til entré av betong som er flislagt.

Vurdering av avvik:

- 1) Det er påvist flere knekte fliser.
- Rekkverket i utvendig trapp opp til entré er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav og åpninger er større en 10cm.

Konsekvens/tiltak

- 1) Knekte fliser kan utbedres etter egne ønsker/preferanser. Fliser i en utvendig trapp knekker eller løsner nesten alltid på grunn av fukt og frost. Når vann trenger inn under flisene og fryser, utvider det seg og sprenger flisen løs eller i stykker.
- Det er ikke krav om å oppgradere til dagens krav, men mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade, samt kan åpninger i rekkverket medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med laminat og belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er noe kort avstand mellom skjøter på laminat.

Konsekvens/tiltak

- Gulv kan utbedres etter egne ønsker/preferanser.

Hvis skjøtene ligger for nær hverandre, kan gulvet få en "H-skjøt"-struktur, som er betydelig svakere og øker risikoen for at skjøtene glir fra hverandre over tid.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel og betongvegg, og himlingen er kledd med trepanel.
Enkelte rift og merker som normalt iht alder.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong.
Det er målt høydeforskjell i 2 rom i hver etasje. Stue, gang, kjellergang og kjellerstue.
Det er målt ca 18mm høydeforskjell på gulv i kjellergang og ca 11mm i stue.

Vurdering av avvik:

Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 270
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Ved ujevnt undergulv kan man risikere svikt og knirk i gulvet.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område med middels aktsomhet for radon iht geo.ngu.no.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, vedovn, parafinovn, sotluke/feieluke og skorstein med pipebeslag.

Det er feiervesenet i kommunen som er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder. En eventuell utvidet kontroll utover enkle betraktninger bør derfor utføres av feiervesenet.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er laminat og betong. Veggene er panelt med innvendige utforede vegger på grunnmur, og det er foretatt hulltaking. Hulltaking er ikke foretatt i vegger som ligger mest utsatt til, grunnet at disse veggene har synlig betong, det er av den grunn valgt hulltaking i alternativ vegg i kjellerstue, som ligger delvis under terrenget.

Vurdering av avvik:
• 1) Det er i følge selger påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller, samt i garasje.
• 2) Det er påvist symptom på setninger (skråriss).

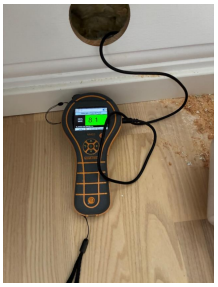
Konsekvens/tiltak
• 1) Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller/garasje indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av materialer. Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning. Kostnadsestimatet er kun beregnet til å innhente fagperson for vurdering av tiltak.
• 2) Se ytterliggere informasjon under punktet grunnmur og fundament.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 270
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport



Fuktmåling uten å påvise unormale forhold.



Saltutslag i betong/grunnmur.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp med laminat i trinn.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk og trinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av glatte og profilerte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er montert feil dørblad i dør til vaskerom, slik det er stor glipe mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak

• Døren skal ha en liten spalte på ca 10-15mm for tilluft til vaskerom og dagens dør fungerer slik den er, dørblad av riktig størrelse kan monteres etter egne ønsker/preferanser.



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• 1) Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr. (maur)

• 2) Det er registrert spor (avføing) etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.
Mindre spor etter avføring er påvist på kaldtloft. Det er ikke unormalt å finne slike spor på kaldtloft, men ytterliggere undersøkelser anbefales for å utelukke skjulte skader. Det kan også være fra flaggermus som har svært lik avføring.

Konsekvens/tiltak

Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 270
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport

• 1) Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer. Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

• 2) Spor etter gnagere indikerer aktivitet, med risiko for skader på konstruksjon og installasjoner. Eier har ikke sett eller hørt mus/flaggermus etter at de overtok boligen i 2016, det kan derfor relateres til at avføringen er flere år gammelt. Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert, en fagekspert vil også kunne påvis om avføringen er fra mus eller fra eksempelvis flaggermus.



Avføring fra gnager/flaggermus.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad ble rehabilitert i 2017. Membran/tettesjikt på gulv, flislegging, montering av våtromsplater på vegger og elektrisk ble utført av eier. Rør utført av Ase rør.

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.
Det foreligger dokumentasjon i form av bilder.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
Se vedlagt bilde, alternativ 4. Det er oversendt bilder som dokumentere membran i overgang gulv/vegg og sluk, men ikke tilstrekkelig dokumentasjon iht alternativ 4.

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.



Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 270
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malt innvendig tak.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:100 i nedsenket dusjnisje.
Dusjnisje er nedsenket med 10mm.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel på vegg.
Det er plastsluk og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 26 mm.

Vurdering av avvik:

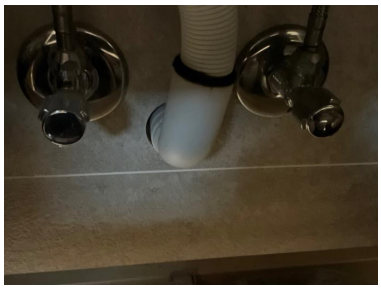
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone, det er ikke fuget rundt rørgjennomføring under vask.

Konsekvens/tiltak

• Dette er ikke den plasser som er mest utsatt for fukt, men løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen og skal i henholdt til krav fuges/tettes etter monteringsanvisningen til baderomsplatene.



Sluk med synlig membranmansjett under klemring.



Ikke tett rørgjennomføring.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett med sealingbag og dusjvegger/hjørne.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 270
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking var ikke nødvendig da det allerede var hull tilgjengelig for fuktmåling via internettpunkt. Det er foretatt fuktmåling i vegg tilsluttet våtsonen til dusj, uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er flislagt gulv med varmekabler, våtromsplater på vegger, samt betongvegg ved badekar. Det er himligsplater i taket. Rommet har ikke sluk. Det er naturlig avtrekk.
Rommet har toalett, servant og badekar.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er påvist utettheter i våtromsplater og tettesjikt på vegg/gulv, samt har tettesjikt/våtromsplater passert sin forventete levetid.
- Gulvet mangler sluk.
- Selger opplyser om feil på varmekabler.
- Det mangler bunnlist på baderomsplater.
- Det er kun naturlig avtrekk, det anbefales montering av mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

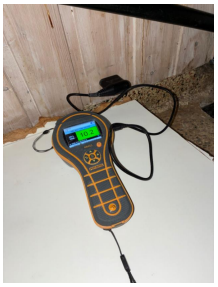
Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig av den grunn vegger er av betong, det er av den grunn målt fuktighet i panelet på vegg i vaskerom, ved rørgjennomføring til badekar det ble ikke påvist unormale forhold.

Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 270
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er betong på gulv, betong og panel på vegger og panel i taket. Det er elektrisk avtrekk.
Det er servant, sluk og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

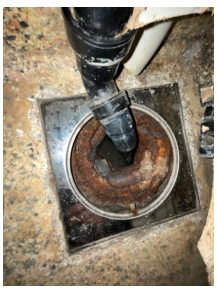
• Våtrommet mangler membran/tettesjikt, samt har eldre soilsluk som eier informerer om at er i dårlig stand/går lett tett.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

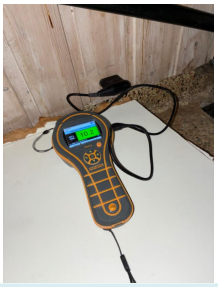
Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig av den grunn vegger er av betong, det er av den grunn målt fuktighet i panelet på vegg i vaskerom, ved rørgjennomføring til badekar det ble ikke påvist unormale forhold.

Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 270
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er:
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.
- Induksjonstopp.
- Stekeovn.
- Oppvaskkum av stål.
- Mikrobølgeovn.
- Komfyrvakt.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) til bad i 1.etasje og er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Øvrige innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 270
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport

• Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Rør til bad er fra 2017 og 2019 til kjøkken.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Enkelte eldre rør er fra byggeåret i overgang mellom nytt rør og rør i grunn/betong, samt eldre rør til bad og vaskerom i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Stue og kjøkken mangler veggventiler/vindusventiler.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er montert 2 stk varmepumper en til gang i kjeller og en til stue.
Varmepumpene er produsert i 2016, men montert i boligen i 2017.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
• Det bør utføres service på anlegget.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Boligens varmtvannsbereder installert i 2000 å er tilkoblet via en vanlig stikkontakt. Dette var i henhold til regelverket på installasjonstidspunktet, og anlegget er derfor formelt sett lovlig å bruke videre. Konsekvensen av å beholde stikkontakten er en forhøyet risiko for overoppheting, varmgang og i verste fall brann. Det anbefales på generelt grunnlag oppgradering til fast tilkobling av varmtvannsberedere som er etter dagens krav.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 270
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport

• 1) Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er montert i rom uten sluk eller lekkasjestopper.

• 2) Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• 1) Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje. Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

• 2) Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

⚠ Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år (kontroll av Inett 09.03.2026)
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999, og anlegget er opplyst installert i 1970.
Det er uført arbeider fra 2016 til 2026, både av faglært og ufaglært.

Avsluttet tilsynssak etter at Carlsens Elektro lukket påviste avviker etter eltilsynet.
Vi viser til tilsyn av deres elektriske anlegg utført den 09.03.2026 i Lifjellveien 11, 4310 HOMMERSÅK.
Målernummer 7359992921176501.
Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.
Saken er nå avsluttet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget grunnet ufaglærte har utført arbeid på anlegget. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst/el-kontroll. El-kontroll er en grundigere kontroll og ikke en stikkprøve kontroll slik som Inett utfører.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er ukjent. Materiale brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent. Oppgitt fra årstall er 1970.

Vurdering av avvik:

Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 270
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport

• 1) Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon, samt mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• 2) Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

• 1) Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning. Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• 2) Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer. Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

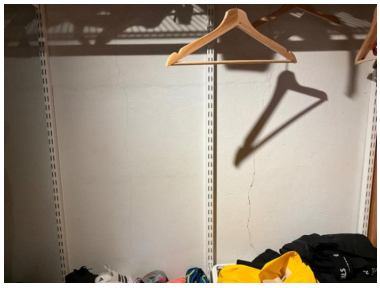
Grunnmuren er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

• Skråriss som følge av setninger kan indikere bevegelser i fundament eller konstruksjon. Dette kan føre til videre sprekkutvikling, skjevheter og i noen tilfeller svekket stabilitet.
Det anbefales å undersøke årsak og omfang av setningene nærmere. Forholdet bør følges opp over tid, og ved tegn til utvikling bør nødvendige tiltak iverksettes, eventuelt etter vurdering av kvalifisert fagperson.



Skråriss i mur.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur av betong ved utvendig bod/trapp.

Vurdering av avvik:

• Rekkverk på støttemur er for lavt i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde på forstøtningsmur bør oppgraderes til dagens krav.

Støttemurer som har høyde på over 50 cm må sikres med rekkverk etter dagens krav.
Rekkverk skal være minimum 1,0 m.

Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 270
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er opparbeidet med belegningsstein, terrasse og hage.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann i gårdsrom

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengdrenering på eiendommen. Stående vann kan føre til økt fuktbelastning på grunn og konstruksjon, med risiko for fuktskader, setninger og dårlig drenering.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1970, med offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av ukjent type og fra 1970, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vann og avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men usikker vann og avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank av ukjent type, med installasjonsår ukjent/1970.

Vurdering av avvik:

• 1) Oljetanken er ikke renset eller forberedt for bioolje.

• 2) Oljetank for bioolje har en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 270
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport

• 1) Det kreves enten sanering eller rensing for bruk til bioolje. Krav om sanering eller rensing medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp.

• Krav om sanering eller rensing medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp.

• 2) En eldre oljetank har økt risiko for svekket materiale og lekkasjer, med fare for forurensning og driftsproblemer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• HMS: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• HMS: Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket i utvendig trapp opp til entré er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav og åpninger er større en 10cm.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Åpninger i rekkverk og trinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Rekkverk på støttemur er for lavt i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• HMS: Det anbefales å montere snøfangere etter dagens krav. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller dagens krav, for å sikre trygg bruk.

• Det er ikke krav om å oppgradere til dagens krav, men mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade, samt kan åpninger i rekkverket medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget grunnet ufaglærte har utført arbeid på anlegget. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst/el-kontroll. El-kontroll er en grundigere kontroll og ikke en stikkprøve kontroll slik som lnett utfører.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451

• Rekkverkshøyde på forstøtningsmur bør oppgraderes til dagens krav.

Støttemurer som har høyde på over 50 cm må sikres med rekkverk etter dagens krav.
Rekkverk skal være minimum 1,0 m.

Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 270
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

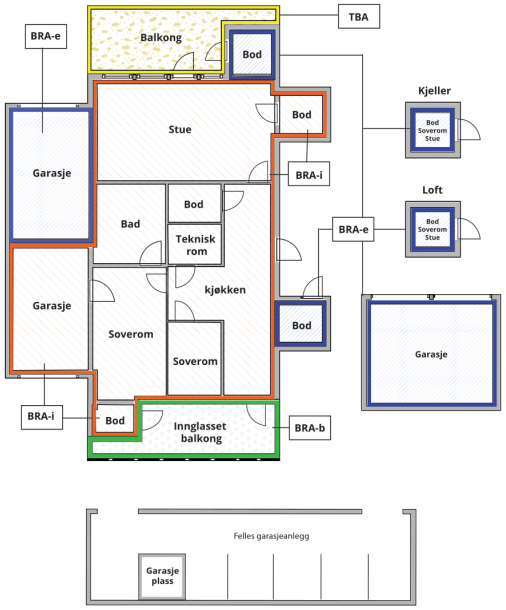
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 270
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	85	23		108	29
Kjeller	80			80	
SUM	**165**	**23**			**29**
SUM BRA	**188**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Kjøkken, stue, soverom, soverom, soverom, bad, gang	Garasje	
Kjeller	Bod, bod, bod, gang m/trapp, gang, bad, vaskerom, soverom, kjellerstue		

Kommentar

TBA medregnet i rapporten:
- Balkong på 6m2 med tilkomst via soverom i 1.etasje.
- Terrasse på 23m2 med tilkomst via stue og uteområde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: 1.etasje: Vegg er fjernet mellom bad og wc og er i dag i bruk som et bad, tiltaket er ikke søknadspliktig.
Underetasje: Rommene stemmer ikke med dagens bruk og krever bruksendring, oppholdsrom som soverom, kjellerstue el er ikke bruksendret.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tegninger.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 270
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Ole Johansen	Takstingeniør
	Robert Sandor Hannevig	Kunde
	Ann Kristin Hannevig	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	109	270		0	869.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lifjellveien 11

Hjemmelshaver

Hannevig Ann Kristin, Hannevig Robert Sandor

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
I henhold til plan id 6704 Sandnes kommune.

Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 270
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel bod i hagen oppført i trekonstruksjon i gulv, vegg og tak, innvendig er boden kledd med trepanel og utvendig har taket takstein, vegger har stående trepanel.
Det er vindu med 2-lags glass og dør av tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	15.10.2026	Bilder av membran oversendt fra selger.	Gjennomgått		Nei
temakart.nve.no	09.10.2026		Gjennomgått		Nei
geo.ngu.no/kart/radon_mobil/	09.10.2026		Gjennomgått		Nei
vegkart.atlas.vegvesen.no	09.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lifjellveien 11 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 270
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Hannevig, Robert Sandor
13.10.2026
Signed bankID

Hellestræ, Ann Kristin A
13.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ann Kristin Aske Hellestræ

Robert Sandor Hannevig

Boligen

Lifjellveien 11
4310 Hommersåk

1108-109/270/0/0

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2301260393 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Bad i U-etasje har feil på gulvvarme. Det har tidligere vært lekkasje fra toalett, som ble skiftet av Aase Rør i 2026. Rommet har ikke sluk. Det har tidligere stått dusjkabinett med avløp ført til vaskerommet ved siden av.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Aase rør

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet toalett u. etg

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Aase Rør

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør-i-rør-system samt montering av dusj, servant og toalett på bad i hovedetasje.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Beskrivelse av arbeidet: Bad i hovedetasje ble rehabilitert i 2017. Membran/tettesjikt på gulv, flislegging og montering av våtromsplater på vegger ble utført av eier. Det foreligger ikke dokumentasjon på disse arbeidene.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Beskrivelse av arbeidet: Dusjkabinett og tilhørende avløpsløsning fjernet. i u-etg, montering av armatur og badekar med sluk.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Smøremembran på gulv og våtromsplater på vegger

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Det har tidligere kommet vann inn ved gammel lufting for kloakk på tak. Dette ble utbedret med ny takhette. Se også pkt. 37 vedr. garasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1900

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har skiftet vinduer. Nøyaktig årstall og utførende er ukjent.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Vindu i U-etasje skiftet.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Store vindusflater i hovedetasjen er fra byggeår. Det forekommer kondens på innsiden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Tilstandsrapport fra 2016 beskriver ujevnheter/setning i terrasse samt mindre ujevnheter/skjevheter i gulv /bjelkelag.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

Det samler seg vann i gårdsrommet ved nedbør. Tilstandsrapport fra 2016 omtaler indikasjoner på fuktvandring i murvegger under terreng og anbefalte kontroll av drenering.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Det er observert saltutslag og bobler i maling enkelte steder i U-etg., og det har forekommet fukt på gulv.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Ja**

Se pkt. 10 og 37 vedr. kjeller og garasje/bod.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Det har forekommet maur.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Avløp i vaskerom er i dårlig stand, går lett tett og kan renne over ved større vannmengder. Den gamle rapporten opplyste at vann-/avløpsrør var fra byggeåret og at soilrør burde skiftes på sikt. Utekran lekker og lar seg ikke stenge helt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Aase Rør

   Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeid/rør-i-rør i forbindelse med rehabilitering av bad
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Aase Rør

   Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeid i forbindelse med rehabilitering av kjøkken.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: AC-Senteret:

   Beskrivelse av arbeidet: Installerte varmepumper i begge etasjer.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Ildsted har dårlig trekk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1900

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har fornyet/byttet ildsted. Nøyaktig årstall og hvem som utførte arbeidet er ukjent

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Nedgravd oljetank til fyringsolje.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Ja**

Det ble avdekket avvik ved DLE-tilsyn i 2026. Påviste avvik ble utbedret/lukket av Carlsens Elektro.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Carlsens Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: lukket avvik fra DLE

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Sønnico
   Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av sikringsskap.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Eldesign
   Beskrivelse av arbeidet: Montering og tilkobling av to elbilladere.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Carlsens Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Utbedring/lukking av avvik etter DLE-tilsyn.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid på bad i hovedetasje, bytte av brytere og stikkontakter samt strøm til utendørsdelen til varmepumper

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid på kjøkken i forbindelse med rehabilitering.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av stikkontakter i U-etasje og enkelte rom i hovedetasjen.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: I eierperioden er det utført diverse elektrisk arbeid av eier, blant annet i forbindelse med oppussing av rom, samt montering/utskifting av spotter, lys, brytere og stikkontakter. Arbeidene er ikke utført av registrert elektrovirksomhet, og det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Tidligere separat bad og toalett i hovedetasjen ble slått sammen til ett bad. Vindfang i gang ble fjernet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Ja**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 29.05.1970. Ferdigattest er ikke kjent

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Tilstandsrapport fra Takst Team AS, befaring 15.06.2016, i forbindelse med tidligere salg av boligen.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Garasjeportene lukker ikke alltid helt. Det forekommer vann i garasje og utvendig bod ved nedbør. Det står igjen platting/fundament etter drivhus som tidligere eier har fjernet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Ja**

Loftsluken går ikke helt igjen etter renovering av tak. Det er observert bobler i maling enkelte steder i U-etg.



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

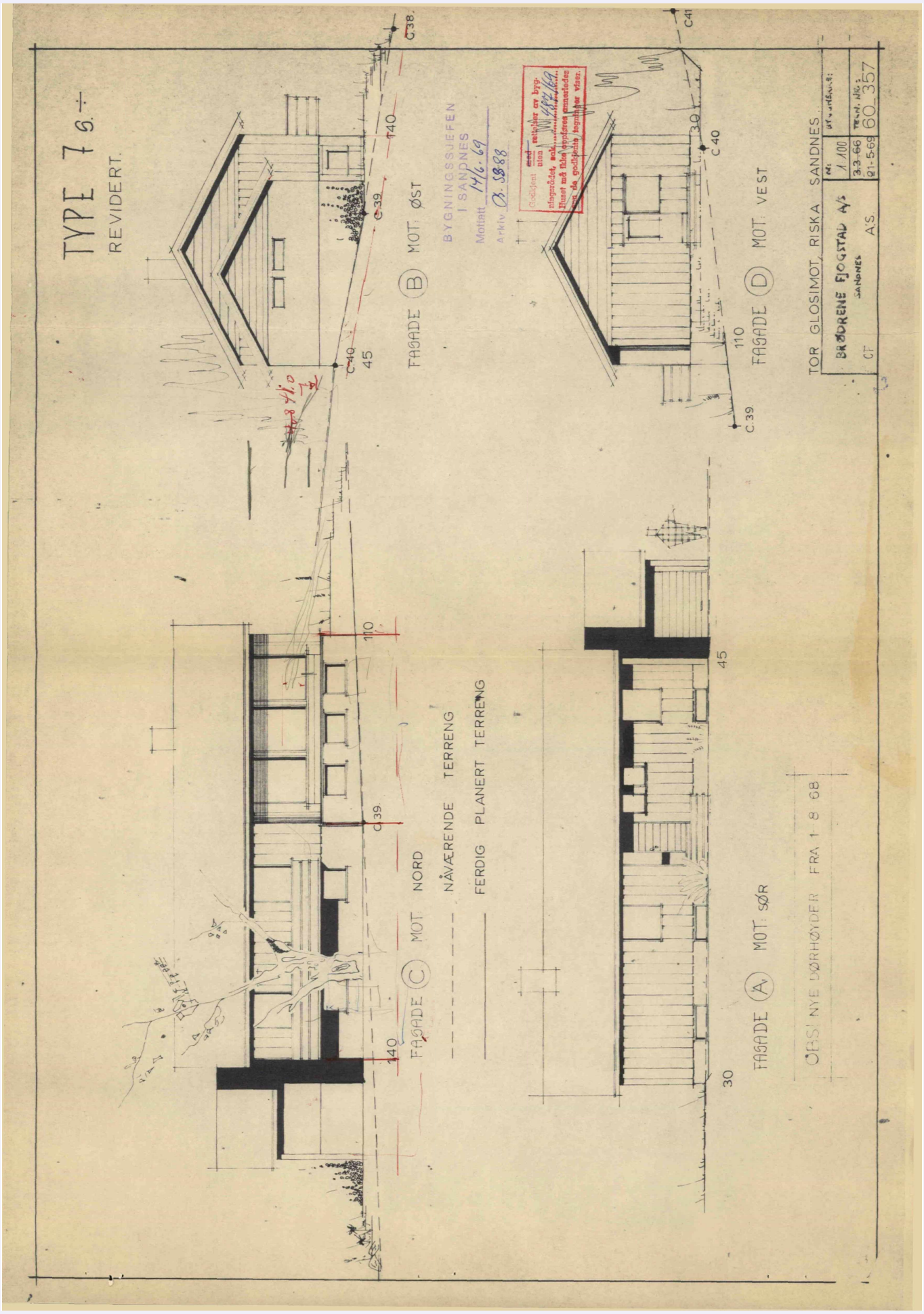
Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

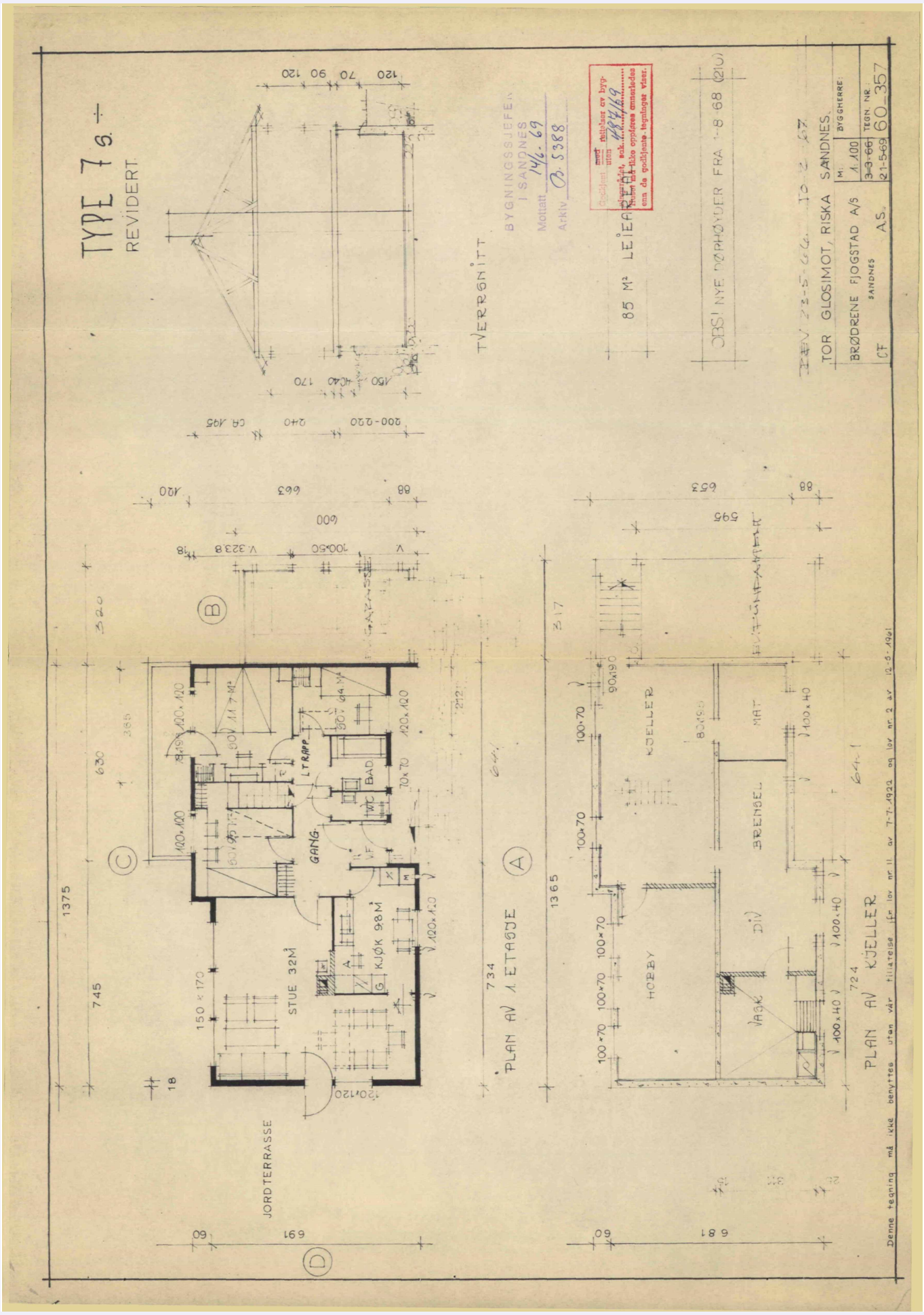
Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

SANDNES KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
SANDNES RÅDHUS
Sentralbord 62046

Gjenpart for Brødr. Fjogstad A/S

Arkiv: B- 5338

Utskrift av møtebok for Sandnes bygningsråd i møte 1.7.69.

Sak 487/69.

Tor Glosimot.

Søknad v/ Brødrene Fjogstad A/S, mottatt 14.6.69, om oppførelse av enebolig i 1 etasje med garasje på gnr. 109, bnr. 270, Riska (tomt nr. 60).

Husets grunnflate: 94,- kvm.

Byggemåte: Tre.

Attester om nabovarsel anses unødvendig.

Vedtak:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Rom i kjeller må ikke anvendes til varig opphold med mindre forskriftenes bestemmelser følges.
2. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet, når arbeidet igangsettes.
3. Bygningslovens bestemmelser må ellers følges.

Rett utskrift:
E. J.

Oversendes herr Tor Glosimot under henvisning til ovenstående utskrift.

Sandnes, den 2.7.69.

Kaare Christiansen
bygningssjef.

Bilag: 1 byggemelding m/ tegninger og situasjonsplan.
Div. sirkulæreskriv.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Sandnes kommune
Bygningssjefen

HW/bh.
B-5388.

Herr Tor Glosimot,
Riska,
4320 Hommersåk.

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

Ansvarshavende: Sig. Lygren — Gnr. ....109.....
Byggemelder: Brødrene Fjogstad A/S — Bnr. ....270.....
Bygningens art: Bolighus — Matr.nr. .....
Konstruksjon: Bindingsverk — .....
Sak nr. 487/69...

I henhold til besiktigelse den 28/5-70 meddeles brukstillatelse i Deres bolig.

Følgende arbeider gjenstår:

Loft:
1. Isolasjon av avtrekkskanaler.

Kjeller:
1. Puss av vegger og golv.
2. Boder.
3. Vaskerom ventileres til luftpipe i skorsten.

Utvendig:
1. Puss av grunnmur.
2. Støp av hovedtrapp og kjøkkentrapp.
3. Stakeluke på takvannsnedløp.
4. Planering og oppfylling av terrasse.
5. Stige.
6. Garasje.

Sandnes, 29. mai 1970.

Kåre Christiansen.
bygningssjef

Harry Winnskjei
ass.ing.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

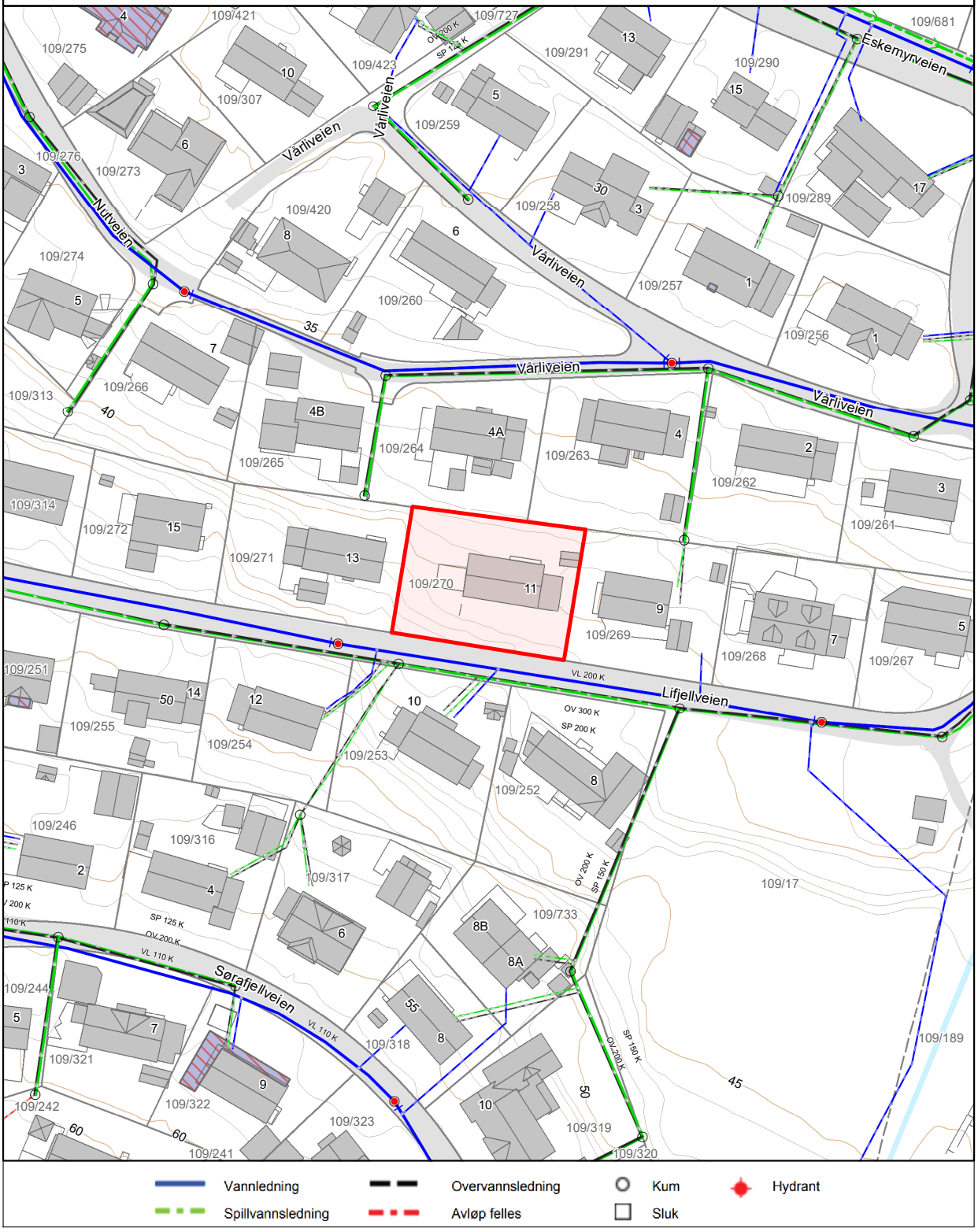
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Lifjellveien 11, 4310 HOMMERSÅK
Gnr/Bnr: 109/270/0/0
Dato: 2026-09-23
Målestokk: 1:1,000

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Lifjellveien 11, 4310 HOMMERSÅK
Gnr/Bnr: 109/270/0/0
Dato: 2026-09-23
Målestokk: 1:1,000

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

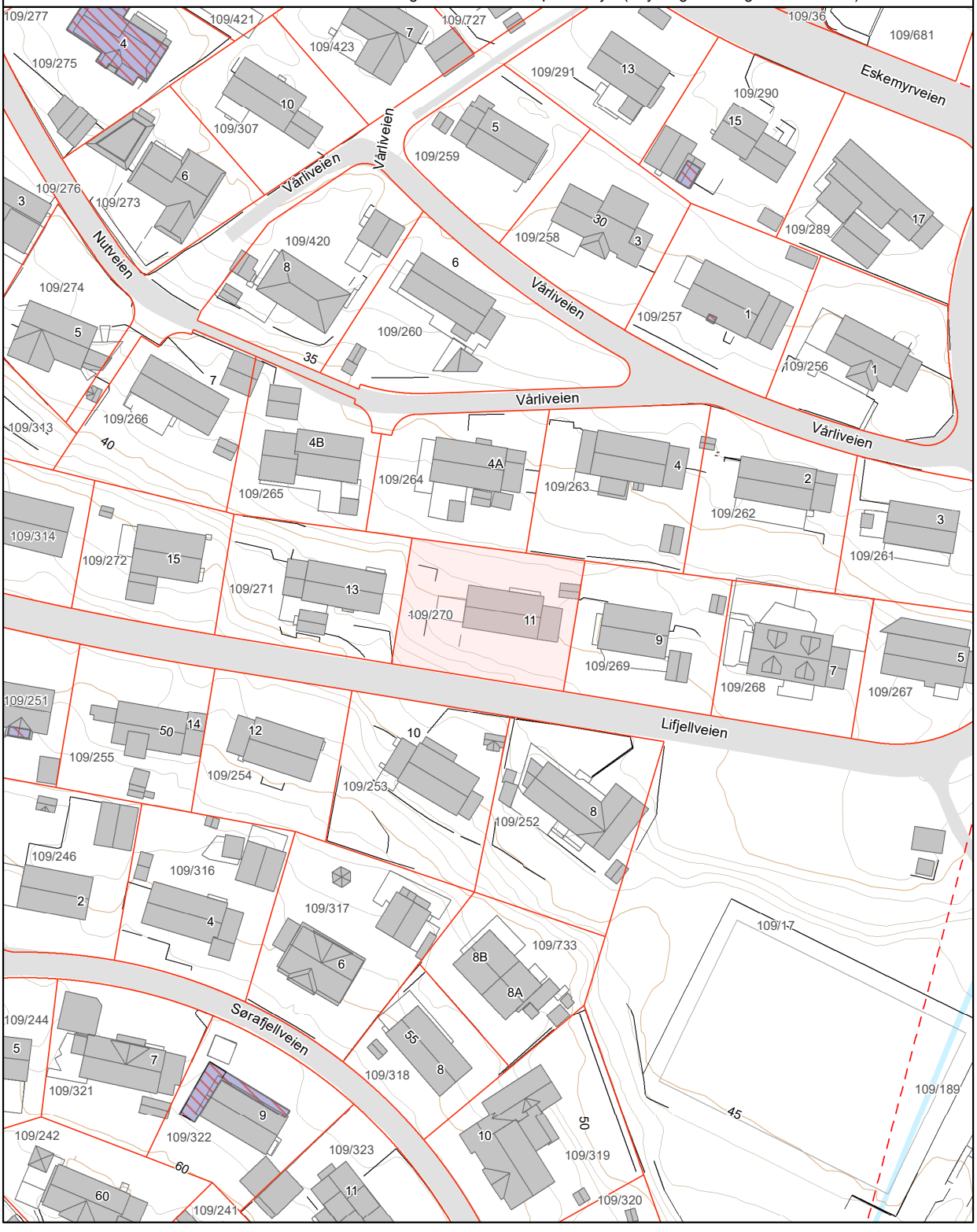
Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Lifjellveien 11, 4310 HOMMERSÅK
Gnr/Bnr: 109/270/0/0
Dato: 2026-09-23
Målestokk: 1:1,000

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



1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 25.06.1968
Dato for siste endring: 16.09.2014

Reguleringsplan over del av Riska og Frøyland

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6704

Saksnummer

---

§ 1

Bebyggelsen skal være åpen, villamessig, med våningshus i 1 etasje.

Hvor terrengforholdene tillater det, kan bygningsrådet samtykke i at det bygges i 1 etasje med underetasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap.44 § 1 nr. 8.

For enkelte husgrupper kan bygningsrådet tillate at det bygges i 1 ½ etasje.

§ 2

Bygningene plasseres i forhold til gater og byggelinjer som vist på planen.

Bygningsrådet kan, innenfor bygningsrådets ramme, godkjenne annen tomtedeling og husplassering når det etter bygningsrådets skjønn lar seg innpasse harmonisk med den øvrige bebyggelse.

§ 3

I idrettsområdet kan det etter bygningsrådets nærmere bestemmelse føres opp klubbhus, garderobeanlegg, tribuneanlegg o.l. bebyggelse som har tilknytting til idrettsanlegget.

§ 4

På forretningstomten skal oppføres bygg for forretninger, kontorer, bilservice e.l. Bebyggelsen må ikke overstige 2 etasjer.

§ 5

Bygningenes takvinkel og møneretning fastsettes av bygningsrådet. Disse skal være ens for samme husrekke eller husgruppe. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra.

§ 6

Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises garasjeplass for 1 bil pr. leilighet, selv om garasje ikke er tenkt oppført samtidig med våningshuset. I tillegg til garasje skal vises 1 biloppstillingsplass pr. leilighet på egen grunn.

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 25.06.1968
Dato for siste endring: 16.09.2014

§ 7

Våningshusenes grunnflate må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal. Garasjenes grunnflate må ikke overstige 35 m².

§ 8

Innhegning mot veg og mellom naboeiendommer skal ikke være høyere enn 0,8 m. Mot veg kan oppsettes gjerde, hekk eller tilsvarende annen beplantning. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 10

Innenfor planendring for del av gnr. 109, bnr. 19, 86, 195, 200 og 239, Nordafjellveien, skal lekeplass være felles for området.

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
05.07.2011	201103853	Gnr. 109, bnr. 237 og den framålte tomt tillates bebygd med en boenhet pr. tomt.
15.05.2013	201206247	**Supplerende bestemmelser til § 1:** Innenfor planendring for del av gnr. 109, bnr. 19, 86, 195, 200 og 239, Nordafjellveien, tillates det oppført tomannsboliger. **Supplerende bestemmelser til § 7:** Innenfor planendring for del av gnr. 109, bnr. 19, 86, 195, 200 og 239, Nordafjellveien, tillates det at boenheter på tomt 1,2,3 og 4 har en grunnflate på inntil 25 % av tomtens nettoareal.
16.09.2014	14/06865	Gnr. 109 bnr. 340 og den fradelte tomt kan bebygges med en boenhet pr. tomt.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato **23.09.2026**

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	109	**Bruksnr**	270	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse	Lifjellveien 11, 4310 HOMMERSÅK								

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

Plantyper med treff	
Kommuneplaner	Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
Kommunedelplaner	Reguleringsplaner i vannsøylen
Reguleringsplaner over bakken	Reguleringsplaner under arbeid
Kommunedelplaner under arbeid	Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner på bunnen	Midlertidige forbud
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner under bakken	Kommuneplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005	
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00	
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf	
Vedtatt plankart	Kommuneplan_Sandnes_2023_2038_Vedtatt_15_05_23_plankart.pdf	
Delarealer		
	Areal	869.71 kvm
	Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 4
	Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
	Areal	219.23 kvm
	Hensynsonenavn	H220
	Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato **23.09.2026**

Areal	869.71 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	6704
Navn	Reguleringsplan over en del av Riska og Frøyland
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/25/1968 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_6704.pdf
Vedtatt plankart	6704_lerret.pdf,6704_folie.pdf
Delarealer	
Areal	869.7 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	311 - Gate m/fortau

Vedlegg: Kommunalinformasjon

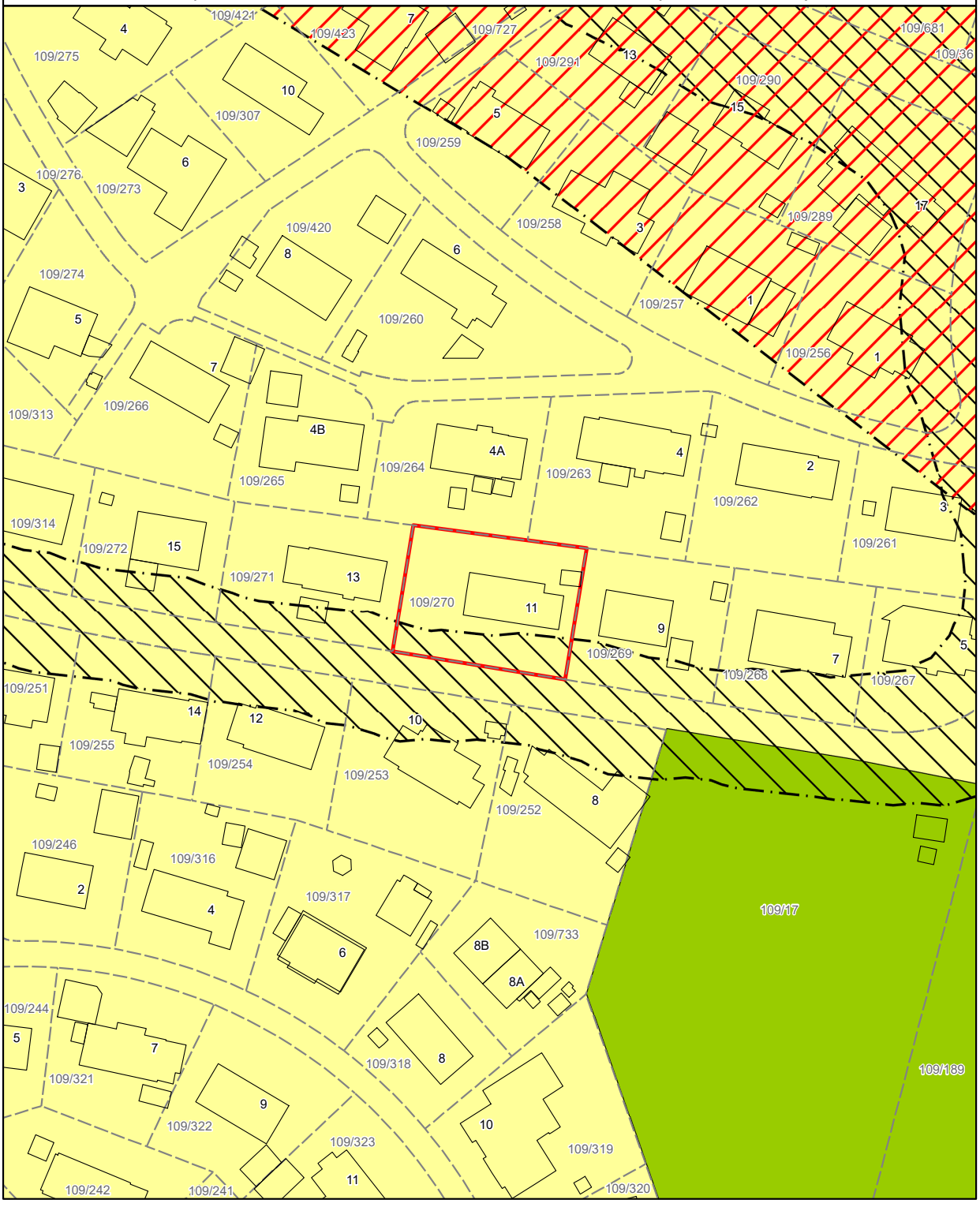
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Lifjellveien 11, 4310 HOMMERSÅK
Gnr/Bnr: 109/270/0/0
Dato: 2026-09-23
Målestokk: 1:1,000
Planident: 202005
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

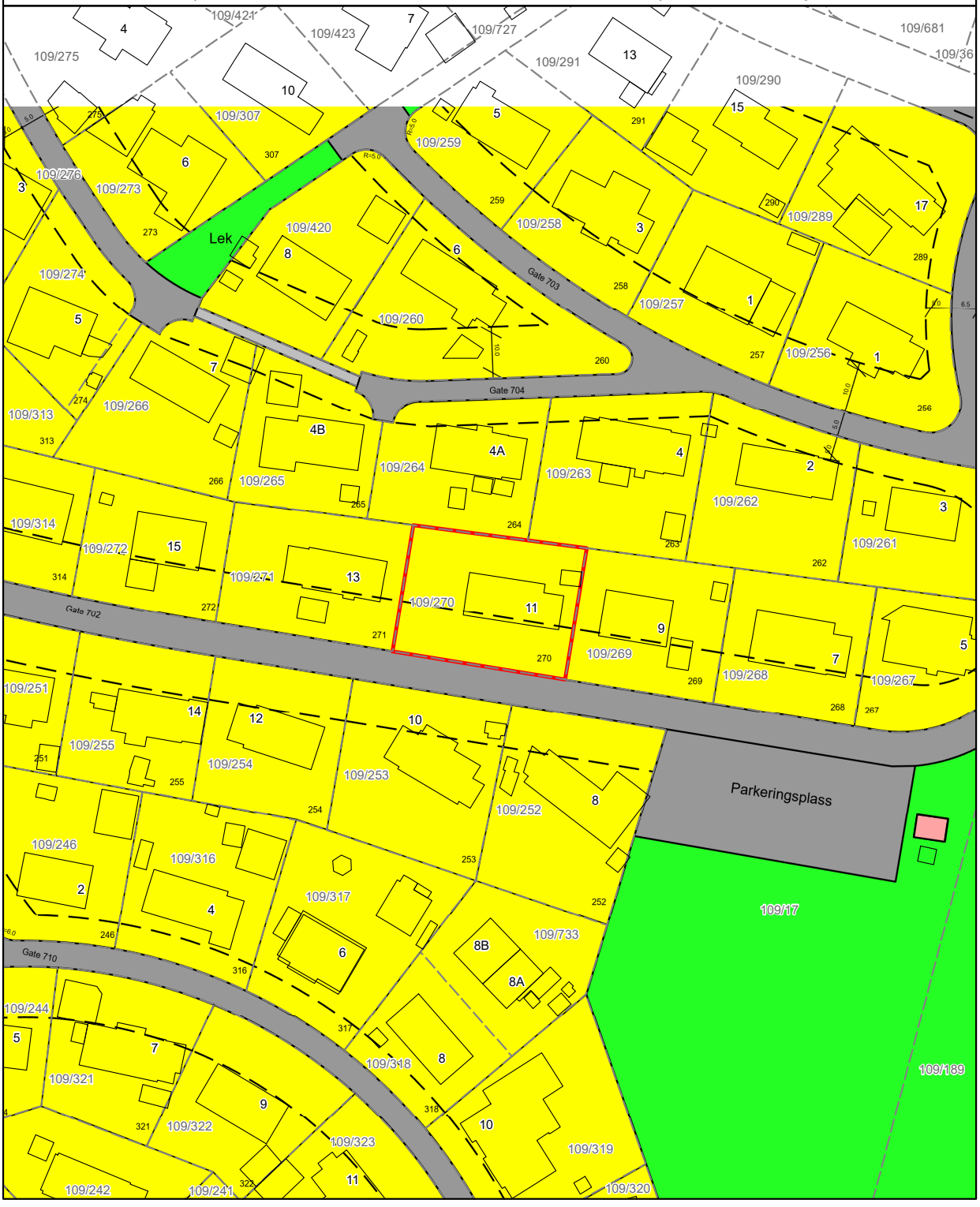
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Lifjellveien 11, 4310 HOMMERSÅK
Gnr/Bnr: 109/270/0/0
Dato: 2026-09-23 Planident: 6704
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 25.6.1968

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



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Db.nr. 4389 19 70
Sandnes herredsrett
19/10

S K J Ø T E

Sandnes kommune skjøter og overdrar herved tomt nr. 60.....
gnr. ...109.. bnr. .270... i Sandnes
til ....Tor Glosimot..... født ...1/2 33.....
for en kjøpesum av kr. .3.479,-..... som er avgjort på
omforenet måte.

Eiendommen har gjerdeplikt,(jfr. reguleringsbestemmelsene) mot naboeiendom i de grenser som vender sydlig og vestlig innenfor sektoren SØ til NV.

Dersom tomten ikke er bebygget innen 2 år, har kommunen rett til å få eiendommen tilbake mot å svare det vederlag som er betalt.

Sandnes, 30/9-70

Arne Tunheim

Arne Tunheim
ordfører.

E Nyborg

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Db.nr. 4389 19 70
Sandnes herredsrett
19/10

S K J Ø T E

Sandnes kommune skjøter og overdrar herved tomt nr. 60.....
gnr. ...109.. bnr. .270... i Sandnes
til ....Tor Glosimot..... født ...1/2 33.....
for en kjøpesum av kr. .3.479,-..... som er avgjort på
omforenet måte.

Eiendommen har gjerdeplikt,(jfr. reguleringsbestemmelsene) mot naboeiendom i de grenser som vender sydlig og vestlig innenfor sektoren SØ til NV.

Dersom tomten ikke er bebygget innen 2 år, har kommunen rett til å få eiendommen tilbake mot å svare det vederlag som er betalt.

Sandnes, 30/9-70

Arne Tunheim

Arne Tunheim
ordfører.

E Nyborg

1 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

2 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

SANDNES KOMMUNE

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

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

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

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

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

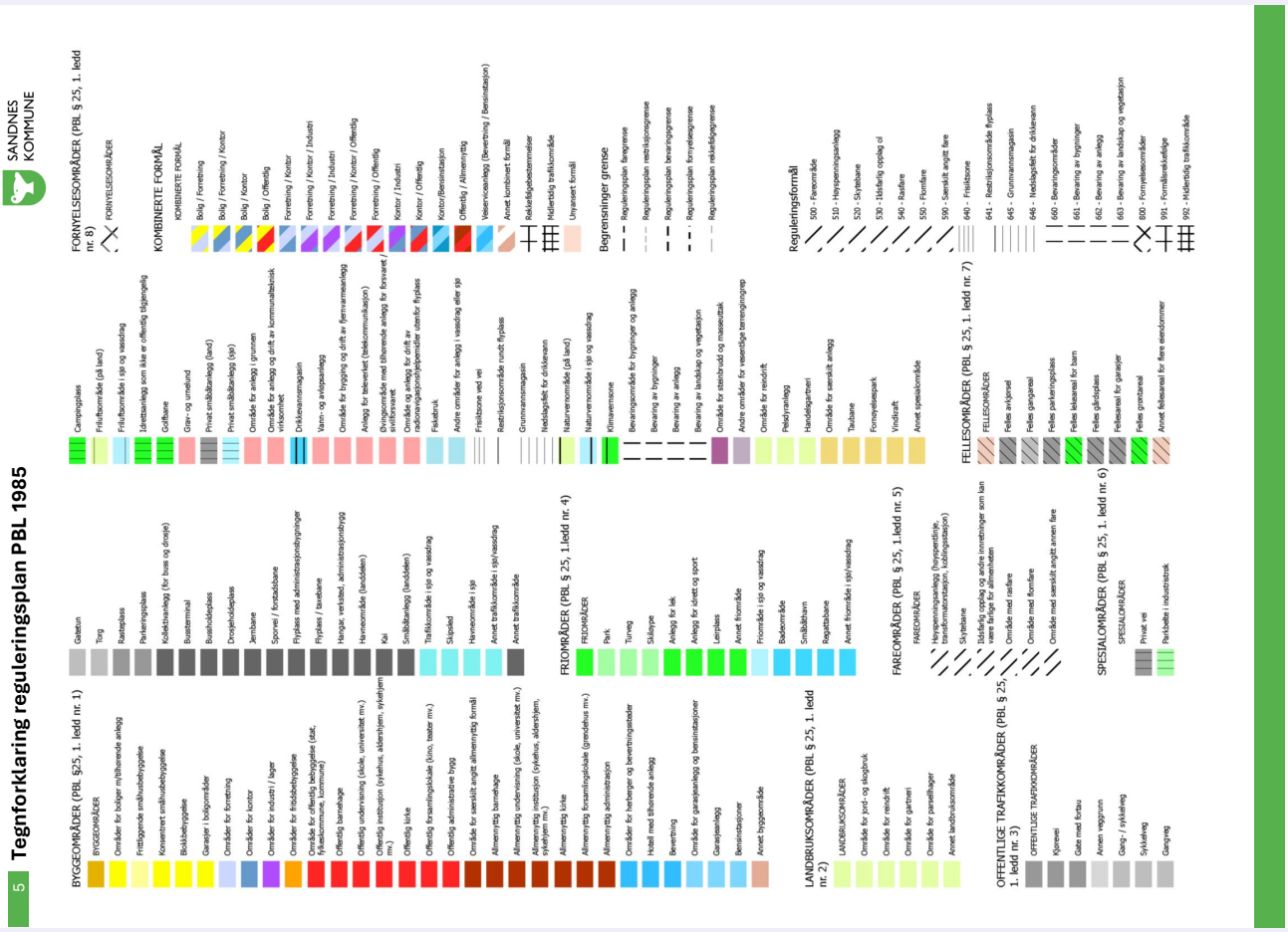
SANDNES KOMMUNE

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

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2301260393 / Dan Chruickshank, tlf. 41 41 66 31
Lifjellveien 11, 4310 Hommersåk
Gnr. 109, bnr. 270 i Sandnes kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

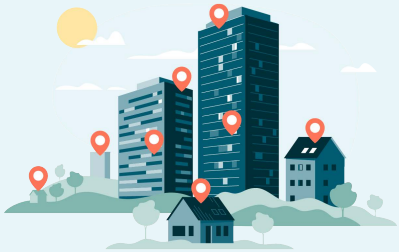
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnr: 2301260393
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.10.2026

Dan Chruickshank
Eiendomsmegler MNEF

414 16 631
dan.chr@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes
Elvegata 23, 4306 SANDNES

eiendomsmegler1.no