

Velkommen til

Eskemyrveien 46B
4310 Hommersåk

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Eskemyrveien 46B
4310 Hommersåk

Rekkehus over 3 plan | Balkong, terrasse og hage | Garasje i rekke | Barnevennlig beliggenhet

Velkommen til Eskemyrveien 46B. Selveier bolig over tre plan, beliggende i et etablert og familievennlig område på Hommersåk.

Her bor du i et trygt og rolig nabolag med lite gjennomgangstrafikk, samtidig som skole, barnehage og servicetilbud er innen kort gangavstand. I overetasjen finner du en lys og trivelig stue med utgang til altan med grønt utsyn, i åpen løsning mot kjøkkenet. Kjøkkenet ble oppgradert i 2024 med nye benkeplater, fliseplater og utslagsvask. Badet er oppført med flislagte overflater, behagelig gulvvarme, hjørnebadekar og opplegg for vaskemaskin. På baksiden venter en usjenert og skjermet hage med plen og hekk, og det medfølger garasjeplass i felles garasjerekke og god lagringsplass i utvendig bod.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 790 000
Omkostninger*	kr	120 840
Totalpris inkl. omk.	kr	4 910 840
BRA/BRA-I		153/134 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 178 m²
Eiendomstype		Rekkehus
Eierform		Eiet
Byggeår		1974
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!



Helge Stangeland
Eiendomsmegler

954 57 771
helge.stangeland@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 790 000**
Omkostninger*	kr	**120 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 910 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 119 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 120 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.
Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 13 375 pr. år for 2026
De kommunale avgiftene dekker vann, avløp og renovasjon. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 102, bnr. 690 i Sandnes kommune.
Gnr. 102, bnr. 698 i Sandnes kommune. (Ideell andel 1/5.)

Areal
Rekkehus:
BRA-i: 134 m2
BRA total: 134 m2

1. etasje
BRA-i: 45 m2.

2. etasje
BRA-i: 46 m2.
TBA: 16 m2.

-1. etasje
BRA-i: 43 m2.

Bod:
BRA-e: 6 m2
BRA total: 6 m2

1. etasje
BRA-e: 6 m2.

Garasje:
BRA-e: 13 m2
BRA total: 13 m2

1. etasje
BRA-e: 13 m2.

Ikke målbare arealer
Luke i himling på kjøkken til loft. Ikke lagt gulv. Ikke målbare arealer.

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
Rekkehus

Parkering
Parkering i garasje i rekke med vippeport.

Tomt
Tomteareal er 178 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Tomten rundt boligen er opparbeidet med plen og hekk. Ved det inntrukne inngangspartiet er det lagt støpesteinsheller, og det er oppført en utebod. Eiendommen har i tillegg 1/5 ideell andel i realsameie (gnr. 102, bnr. 698), som omfatter fellesareal og garasjetomt.

Byggeår
Ca. 1974

Innhold
Rekkehus over tre plan som består av følgende rom:

Underetasje BRA-i: Entré, trapperom, kjellerstue, bad og bod.
1. etasje BRA-i: Entré, trapperom, bod, bad og tre soverom.
2. etasje BRA-i: Stue og kjøkken.
Loft: uinnredet.

Altan på ca. 16,2 m² med utgang fra stue.
I tillegg disponerer boligen plass i garasje i rekke på ca. 13,3 m² og et uthus ved inngangsparti på ca. 6,7 m².

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. Underetasjen/kjelleren er på de godkjente tegningene opprinnelig vist med boder, vaskerom og hobbyrom/brensel, men er i dag innredet med blant annet kjellerstue og bad. Kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. 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.

Standard
Rekkehuset strekker seg over tre etasjeplan og har en familievennlig planløsning i et veletablert boligområde på Hommersåk. Romfordelingen samler stue og kjøkken i øverste etasje med direkte utgang til en romslig altan, tre soverom og bad i første etasje, samt en praktisk underetasje med bad, innredet rom og gode oppbevaringsmuligheter.

Entré:
Entréen tar imot med flislagt gulv og god plass til oppheng av yttertøy og sko. En romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter gir rikelig med oppbevaringsplass. Rommet har malt ytterdør med glassfelt og trappeadkomst til de øvrige etasjeplanene.

Stue:
Stuen i andre etasje har store vindusflater og direkte utgang til altanen. Rommet har god plass til sofagruppe og sittegruppe, og himlingen har innfelte downlights. En åpen buegang gir en naturlig overgang mot kjøkkenet og spiseplassen.

Kjøkken:
Kjøkkenet i andre etasje har god plass til spisebord og naturlig lysinnslipp. Innredningen har profilerte fronter, skrog av finér, nedfelt stål vaskebeslag og opplegg for oppvaskmaskin. I 2024 ble det montert nye laminat benkeplater, fliseplater over benk og utslagsvask. Det er luke i himling med adkomst til uinnredet loft.

Altan:
Altanen har direkte adkomst fra stuen i andre etasje og er utført med tredekke og trerekkverk. Uteplassen har god plass til utemøbler og byr på fint utsyn mot omkringliggende grøntarealer.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet ligger i første etasje og har direkte tilgang til markterrassen og hagen. Rommet har plass til dobbeltseng og nattbord, samt garderobeskap for klesoppbevaring.

To soverom:
Første etasje rommer i tillegg to soverom med plass til seng, oppbevaringsmøbler og skrivebord. Rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad 1. etasje:
Badet i første etasje er utstyrt med fliser på vegger og flislagt gulv med gulvvarme. Rommet inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett og servant. Baderomsinnredningen har slette fronter, speilfronter og lys over servant og himlingsplater med spotter.

Hage og markterrasse:
Hagen er opparbeidet med gressplen og skjermet av hekk, samt markterrasse med overbygg. Her er det direkte adkomst fra hovedsoverommet i første etasje og god plass til utemøbler.

Innredet rom i underetasjen:
Rommet i underetasjen har lyssjakt til vindu. Det foreligger ikke dokumentasjon på at bruksendringen fra opprinnelig kjellerareal er omsøkt.

Bad i underetasjen:
Badet i underetasjen har fliser på vegger og flislagt gulv med gulvvarme. Rommet er innredet med hjørnebadekar, vegghengt toalett, servant og baderomsmøbler med slette fronter, speil og belysning. I tillegg har badet opplegg for vaskemaskin. Det gjøres oppmerksom på at bruksendringen i kjelleren ikke er omsøkt.

Lagring:
Innvendig oppbevaring i garderobeskap, skyvedørsgarderobe, bod i underetasjen, bod i 1. etasje og skap i trapperom. Utebod ved inngangspartiet på ca. 6 m² oppført i betong- og trekonstruksjon med pulttak tekket med betongtakstein (Vi har ikke mottat tegninger for utvendig bod).

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen på sutak ved ett tresperr like over åpningen til loftet. Det ble med fuktindikator målt for høye fuktverdier i området. Det er noe eldre fuktmerker på gipsplater mot nabo på loftet. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier under befaringen i disse områdene. Det er hull på gipsplate mot nabo på loft. Eier har utbedret skader/fuktproblemet i sutak/yttertak og fremlagt bilder av dette.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er lagt lekte på tvers i nedre del av kledning ved inngangsparti. Dette hindrer luft i konstruksjonen. Ukjent om det er musebånd eller børste i denne delen av kledningen. Kledningen står stedvis for nær bakkenivå. Dette kan medføre økt risiko for fuktopptak og skader på kledningen over tid.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er et punktert vindu på kjøkken. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Ytterdører | Eldre altandør til hage.

- Overflater - gulv | Det mangler stedvis avslutninger mellom terskel og gulv. Det er stedvis noe luftbobler under belegg. Noe slitasje og små hakk i gulvene.

- Overflater - vegger og himlinger | Noe små merker og sår på overflater.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er gjennom hulltaking påvist noe forhøyet fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

- Innvendige dører | Enkelte av innvendige dører har en noe slitasje. Noe merker og små sår på dørblader og karmer.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Eier opplyser at det har vært registrert skadedyr som mus i boligen. Det ble derfor satt inn musebørste i nedre del av kledningen i 2020.

- Underetasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Underetasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Underetasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Underetasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist riss i emalje på servant. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- 1. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er stedvis noe bom på fliser.

- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Sprekk i dusjhode i dusjkabinett.

- 2. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Litt slitasje i skrog i skap under vask. Noe slitasje på fronter til noen skap. Hakk i benkeplate.

- 2. Etasje Kjøkken - Avtrekk | Det er brukt teip på overgang fra ventilator til ventilasjonsrør.

- Innvendige avløpsrør | Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Balkong og terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Innvendig trapp: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

- Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Beliggenhet
Eiendommen har en tiltalende beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde i Eskemyrveien på Hommersåk. Rekkehuset ligger fint til i et skjermet og rolig bomiljø med lite gjennomgangstrafikk, omkranset av grønne fellesarealer og med åpent utsyn mot kulturlandskap og natur i nærområdet. Her bor du tilbaketrukket og trygt, samtidig som hverdagens gjøremål, lekeplasser og daglige servicetilbud er lett tilgjengelig.

For barnefamilier er hverdagen svært godt tilrettelagt med et godt utvalg av barnehager i nærområdet, deriblant Lekeland barnehage, Maudland Fus og Riska barnehage. Det er kort og trygg skolevei til Hommersåk skole, Kyrkjevollen skole og Riska ungdomsskole. I tillegg er ny barneskole og flerbrukshall planlagt i området. Lokale fritidstilbud ligger også tett på, med balløkke og Riska stadion en kort gåtur unna. Området rundt Hommersåk byr dessuten på rike tur- og friluftsmuligheter i skog og mark, med et variert nettverk av stier og turveier som innbyr til turer og naturopplevelser gjennom alle årstider.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt i hverdagen med både Kiwi Hommersåk og Coop Extra Riska i nærheten av boligen. Nede ved havneområdet ligger Bryggen Senter, som tilbyr et variert utvalg av butikker, apotek og øvrige servicetilbud. Kollektivtilbudet er godt tilrettelagt med bussholdeplass en kort spasertur unna og jevnlige avganger mot Sandnes. For pendlere er det en kort kjøretur med bil inn til Sandnes sentrum, mens hurtigbåten fra Hommersåk kai gir en rask og behagelig sjøvei direkte inn til Stavanger sentrum.

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.

Rekkehus oppført over to plan samt kjeller. Fundamenter og grunnmur er av betongkonstruksjoner, og det er betongsåle mot grunn. Yttervegger er trekonstruksjoner med stående og liggende malt trekledning. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Takkonstruksjonen består av takstoler med sutak av sponplater og sutaksbord, og saltaket er tekket med betongtakstein.

Uthus:
Uthus ved inngangsparti på 6,7 m² oppført i betong- og trekonstruksjoner med liggende malt trekledning og pulttak tekket med betongtakstein.

Garasje:
Garasje i rekke på 13 m² med yttervegger av tre kledd med liggende og stående malt trekledning, samt pulttak tekket med singel.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for rekkehus, gruppe A den 03.07.1974. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Vi har ikke mottat tegninger av bod fra kommunen. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder dette tiltaket.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen 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
Elektrisitet. Gulvvarme på bad i underetasje og bad i 1. etasje.

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.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D.

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 som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med høy eller særlig høy aktsomhetsgrad.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende plan er Reguleringsplan for Frøyland vest (plan-ID 7102), ikrafttrådt 27.04.1972.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 (plan-ID 202005), ikrafttrådt 15.05.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse. Eiendommen inngår i bestemmelsesområde for Parkeringssone 4.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H220 (Gul sone T-1442) i kommuneplanen. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn ved bygge- og anleggstiltak innenfor sonen. 0,42 kvm av eiendommen berøres av hensynssone H510 (Hensyn landbruk) i kommuneplanen.

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.

Det er tinglyst erklæring av 08.03.1985 (dok.nr. 1985/2669-1/43) som sikrer eiendommen rett til adkomst samt bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal over de øvrige parsellene etter deling av gnr. 102 bnr. 196.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 875 424 for 2026.
Sekundærverdi: Kr 3 501 694 for 2026.

Formuesverdien er oppgitt av selger.

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
Nina Surdal
Per Ove Pedersen

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

1108/102/690:
08.03.1985 - Dokumentnr: 2669 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om tilfluktsrom
Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring tinglyst i forbindelse med deling av gnr. 102 bnr. 196 i Eskemyrveien 44 og 46 (Frøyland Vest Borettslag under avvikling). Eierne har etter delingen gjensidig de samme rettigheter som tidligere for at eiendommene skal fungere som selvstendige eiendommer, herunder rett til adkomst, fellesanlegg, fellesareal, reparasjon og vedlikehold av dette, samt bruk av fellesrom, tilfluktsrom og traforom så langt slike anordnes. Eierne er solidarisk forpliktet overfor krav og pålegg fra bygningsmyndighetene med hensyn til fellesanlegg og friareal. Erklæringen gjelder også for senere eiere og kan ikke avlyses uten samtykke fra bygningsrådet.

29.01.1985 - Dokumentnr: 1056 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1108 GNR: 102 BNR: 196

1108/102/698:
08.03.1985 - Dokumentnr: 2669 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om tilfluktsrom
Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring tinglyst i forbindelse med deling av gnr. 102 bnr. 196 i Eskemyrveien 44 og 46 (Frøyland Vest Borettslag under avvikling), hvor garasjeparsellen bnr. 698 inngår. Eierne har gjensidig rett til adkomst, fellesanlegg og fellesareal, og er solidarisk ansvarlige overfor krav og pålegg fra bygningsmyndighetene vedrørende fellesanlegg og friareal. Erklæringen gjelder også for senere eiere og kan ikke avlyses uten samtykke fra bygningsrådet.

29.01.1985 - Dokumentnr: 1064 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1108 GNR: 102 BNR: 196

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* 2,50% (forutsatt salgssum), kr
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr
Markedspakke, kr
Oppgjørshonorar*, kr
Tilretteleggingshonorar, kr
Visningshonorar per visning, kr
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr
Eierskiftegebyr*, kr

Totalt, kr

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 Kjell Erik Bjorheim, den 21.09.2026.

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. 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 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- 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
Helge Stangeland
Eiendomsmegler
Telefon: 954 57 771
E-post: helge.stangeland@em1sr.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

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.

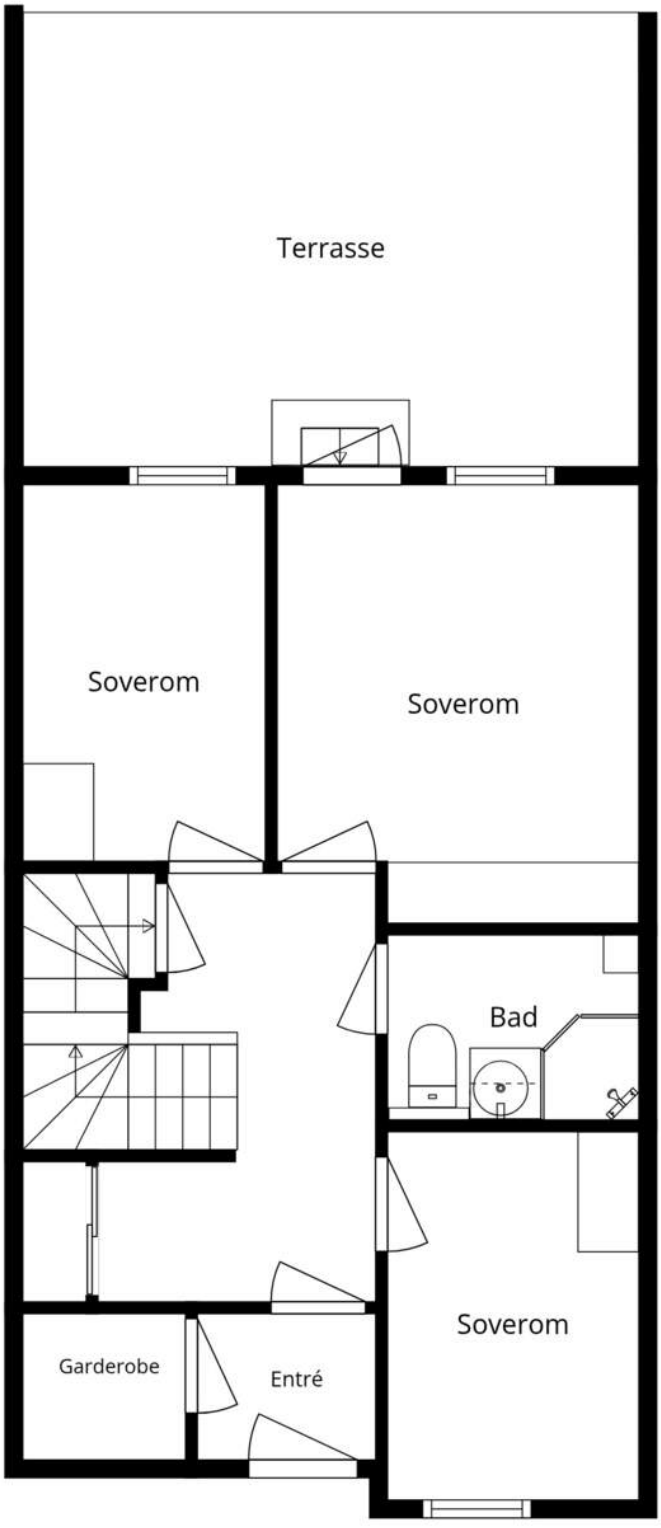
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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.



Plantegning



Plantegningen Er Ikke Målbar Og Små Avvik Kan Forekomme. Faste Installasjoner Er Illustrert. Se Bilde Av Rom For Eksakt plassering/utforming





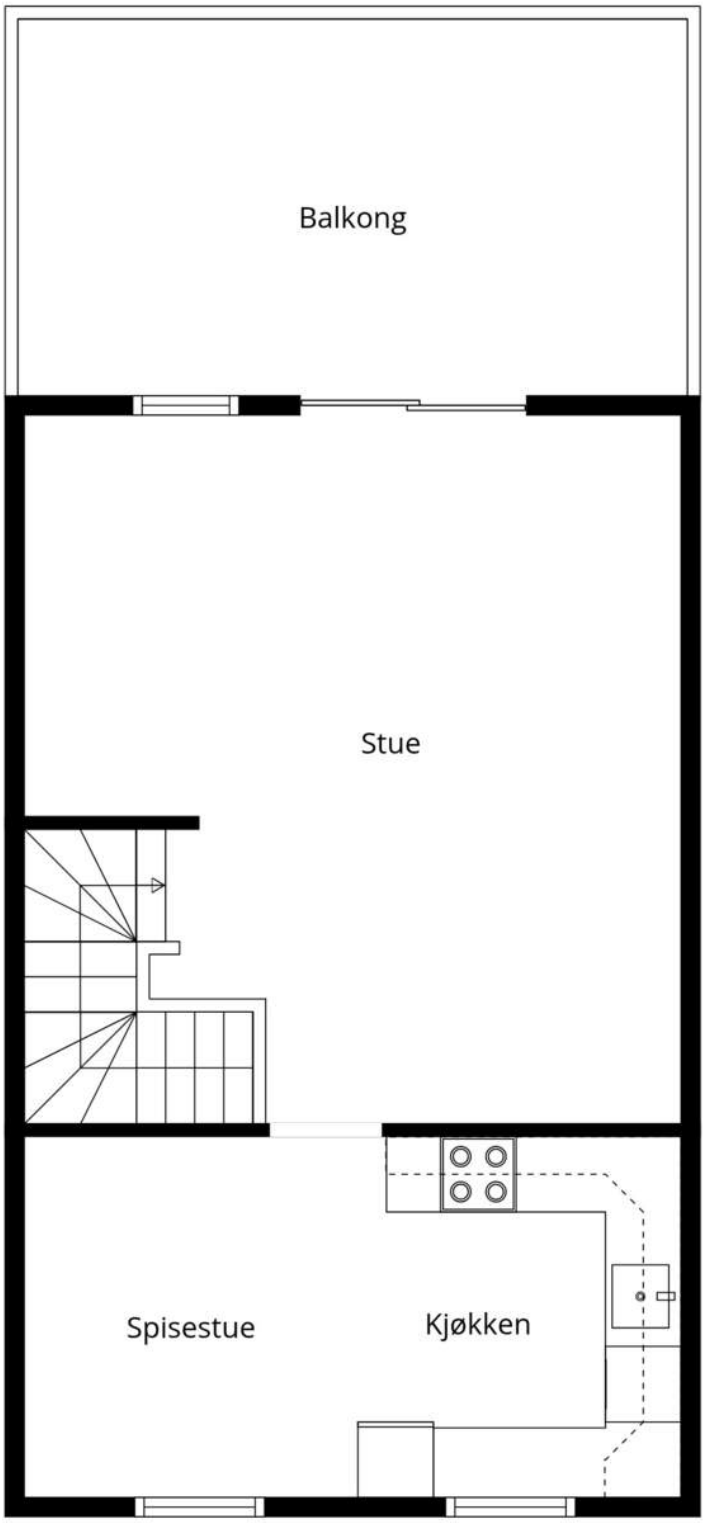












Plantegningen Er Ikke Målbar Og Små Avvik Kan Forekomme, Faste Installasjoner Er Illustrert, Se Bilde Av Rom For Eksakt plassering/utforming.









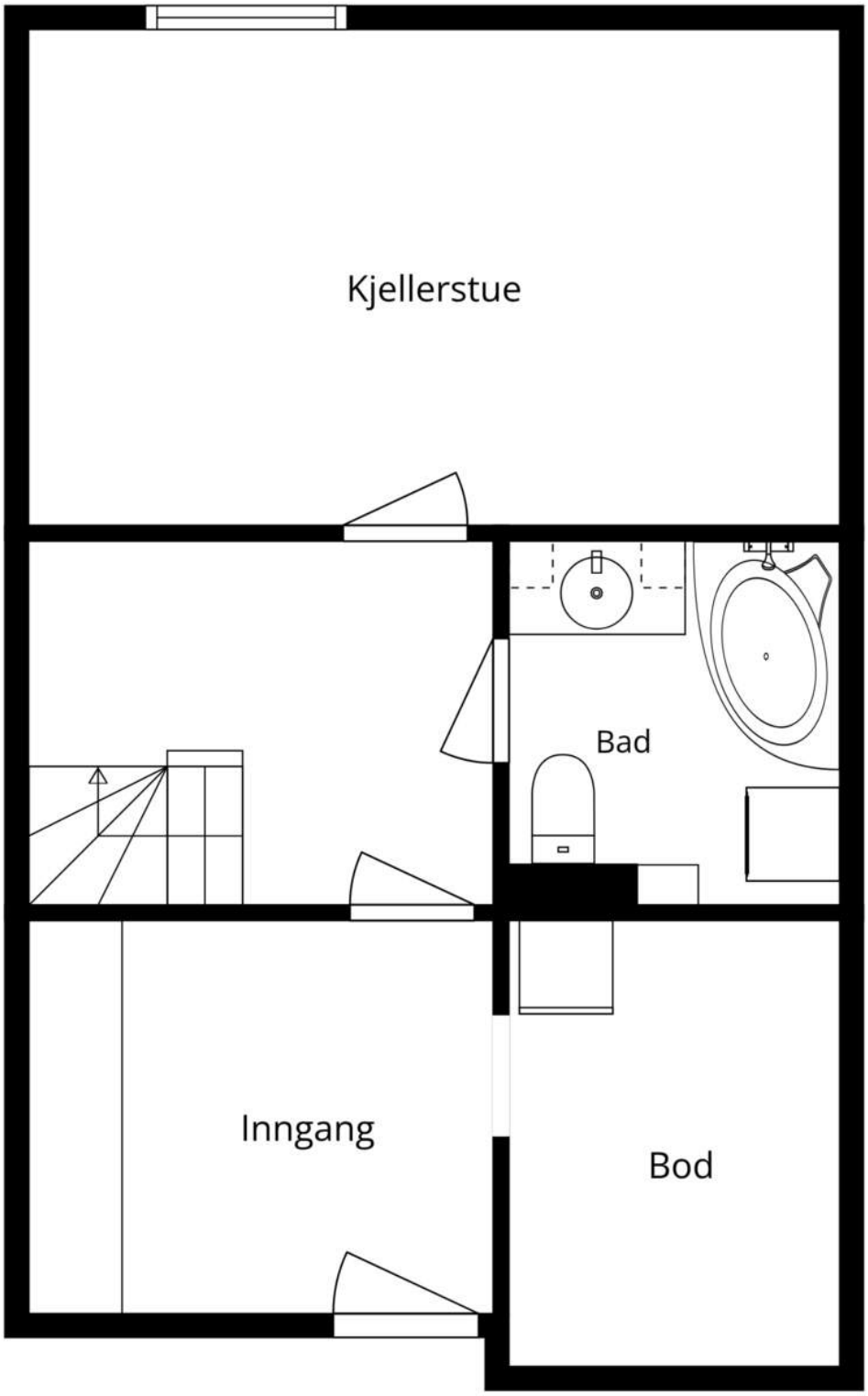












Plantegningen Er Ikke Målbar Og Små Avvik Kan Forekomme, Faste Installasjoner Er Illustrert, Se Bilde Av Rom For Eksakt plassering/utforming.

















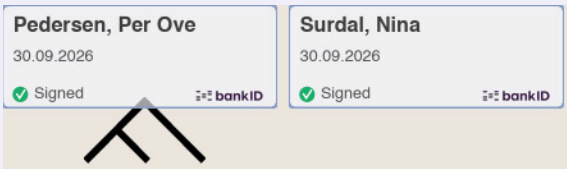








Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

Per Ove Pedersen

Nina Surdal

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2000
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Eskemyrveien 46B
4310 Hommersåk

1108-102/690/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **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?:** 2007

   Firmanavn: EL IT A/S

   Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk som stikkkontakter, sikringer og varmekabler.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

   Firmanavn: Huseier. Rørlegger.

   Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid. Nye vannrør. Rør i rør. Fra kjeller til kjøkken i 2. Etg. Fra 1 - 2 etg er det lyddempende avløpsrør til kjøkkenet. Har lagt begge bad med membran og duk. 1. etg er det litexplater på vegger og duk på hele golv, samt i overgang på vegg og golv. Nye sluker. 2 stk.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

   Beskrivelse av arbeidet: Fliser og membran på bad i kjeller.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Beskrivelse av arbeidet: Membran og fliser.

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

• **Ja**

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

Totalt renovering av bad. Alt ble revet og bygget opp igjen. Det ble montert nye sluker. Nye membran.

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 vært vannlekkasjer i tak på loft før min tid. Ble oppservert fuktinntrengning nylig. Dette ble raskt funnet og utbedret.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet bly mellom rekkehus og erstattet dette med et knekt blikk. (sløys). Skiftet deler av tetning mot nabo. Tettet skruehull, hvor fukt ble registrert etter voldsom mye nedbør over en lengre periode.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Et punktert vindu. Kjøkkenet.

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Bjelkelag på tak og OSB plater, samt nytt takpapp og nye stålpanner. Dette gjelder alle på rekken.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

   Beskrivelse av arbeidet: Drenering bak utebod og sandfangkumme. Drenering for lysgrav for kjellervinduet.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Utebod. Sammen med nabo. Og lysgrav til kjellervindu.

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

• **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**

Har hatt mus på loftet.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kledning på sørveggen og museband, musebørste er installert ellers på resten. Nabo skiftet kledning og museband.

Tekniske installasjoner

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

• **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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet avløpsrør i hele huset. Samt lagt opp til «rør i rør.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2007

   Firmanavn: EL IT A/S

   Beskrivelse av arbeidet: Kjellerstue, bad nede i underetg. Trappeoppgang i kjeller.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Firmanavn: Haga Elektro service.

   Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler på bad. 1 etg.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: ElektroPro A/S

   Beskrivelse av arbeidet: Opplegg kjeller, bod, nye kurser og Hovedsikring.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Elektropro A/S

   Beskrivelse av arbeidet: Tilsyn av Lnett.rettet avvik og lagt nye ledninger på disse. Utbedret.

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 eier har bygget terrasse.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Ja**

Kjeller er innredet med bad og kjellerstue med godkjent rømningsvindu og lyssjakt.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Utebod sammen med nabo i rekke. (A). Det er felles enighet om å holde denne i stand.

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?

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



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.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Rekkehus

Eskemyrveien 46 B, 4310 HOMMERSÅK

SANDNES kommune

gnr. 102, bnr. 690

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22780-2036 **Referansenummer:** DU6426

Autorisert foretak: Takst-Gruppen AS

TAKST-GRUPPEN AS
DIN SAMARBEIDSPARTNER VED SKADE- OG VERDIVURDERING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takst-Gruppen AS

Takst-Gruppen AS, Stavanger, er et takseringsfirma med kontor i Sandnes. Vi etablerte firmaet i 2012, og er sertifisert og godkjent av Norsk Takst. Vår takstmann har lang erfaring fra både byggebransjen og takstbransjen. Vi har gode referanser å vise til blant forsikringsselskap, bedrifter og privatpersoner.
Vår takstmann utfører takstoppdrag, tilstandsrapport, uavhengig kontroll av våtrom og trykktesting av boliger. Vi utfører taksering i følgende områder: Rogaland, Stavanger, Sandnes, Sola, Randaberg, Jæren, Klepp, Time, Hå, Dalane, Eigersund, Gjesdal, Sirdal, Haugesund, Karmøy, Sauda, Vindafjord, Ryfylke, Hjelmeland, Strand og Forsand.

Vårt Takst team utfører takstoppdrag innen skadetaksering, verditaksering av boliger, leiligheter, næringseiendommer, eierskifte, uavhengig bygningskontroll, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet av boliger, tredjepartskontroll.



Rapportansvarlig



Kjell Erik Bjorheim
Uavhengig Takstingeniør
kjell-erik@takst-gruppen.no
992 68 291

Eskemyrveien 46 B, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 690
1108 SANDNES

Takst-Gruppen AS
Welhavens vei 9
4319 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Eskemyrveien 46 B, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 690
1108 SANDNES

Takst-Gruppen AS
Welhavens vei 9
4319 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

Eskemyrveien 46 B, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 690
1108 SANDNES

Takst-Gruppen AS
Welhavens vei 9
4319 SANDNES

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 1974, i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal standard.
MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1974, enn bygninger oppført etter dagens krav.
Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler og kommentarer.

Eier overtok boligen siden 2000. Det er gjort noen oppgraderinger i boligen. Bad i kjeller et oppgradert i 2007. Bad i 1. etasje er oppgradert i 2010. Det er blitt skiftet altandør og noen vinduer. Det er skiftet sikringer i sikringsskapet. VVS er oppgradert av eier (tidligere rørlegger). Overflater er blitt oppusset over tid. Kjellerstue innredet i 2007. Kledningen er delvis skiftet. Yttertaket med takrenner og nedløp er oppgradert i 2006.

Generell vurdering når det gjelder bad/vaskerom:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger ikke tegninger

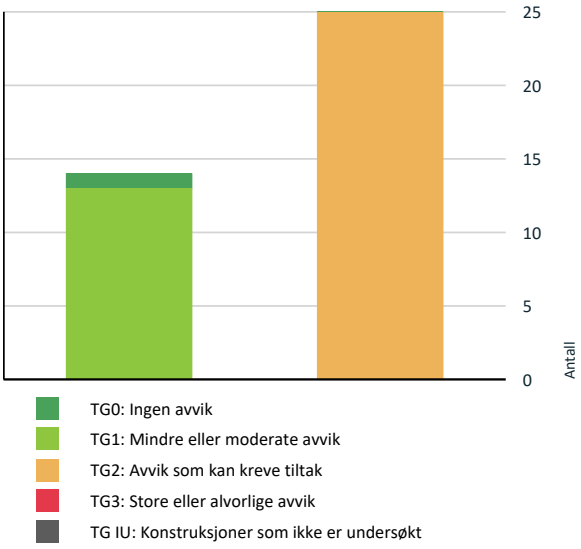
Det er ikke fremlagt godkjente eller byggemeldte tegninger av boligen. Det er gjort bruksendringer i kjeller som ikke er blitt søkt om.

Eskemyrveien 46 B, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 690
1108 SANDNES

Takst-Gruppen AS
Welhavens vei 9
4319 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.
Takstmann med 22 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter, landbruktaksering og skadetaksering.
Gyldigheten på rapporten er et år fra befaringsdatoen 21.09.2026. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befaring og kontroll av bygningene.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Eskemyrveien 46 B, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 690
1108 SANDNES

Takst-Gruppen AS
Welhavens vei 9
4319 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- 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
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Eskemyrveien 46 B, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 690
1108 SANDNES

Takst-Gruppen AS
Welhavens vei 9
4319 SANDNES

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1974

Kommentar
I flg. Ambita

Anvendelse
Bolig til eget bruk.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak
Yttertaket er tekket med betongtakstein.
På befaringsdagen ble det ikke påvist sprekk eller ødelagt takstein på yttertak.
Yttertak besiktet fra bakkenivå.
Eier opplyser at taket er skiftet i 2006.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når 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.
- Når undertak 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 undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Utvendig taktekking med betongtakstein.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall til rør i bakke. Nye takrenner og nedløp i 2006.
Vindskier og regnbord av tre.
Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- 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

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjoner er takstoler med sutak av sponplater og sutaksbord.
I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand.
Besiktet fra loft.
Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller svikt i konstruksjoner.
Isolert mot hoveddel. Ventilering mot kiste og i kiste.
Hele takkonstruksjonen er ikke kontrollert. det er bare utført stikkontroll på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen på sutak ved ett tresperr like over åpningen til loftet. Det ble med fuktindikator målt for høyer fuktverdier i området.
- Det er noe eldre fuktmerker på gipsplater mot nabo på loftet. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier under befaringen i disse områdene.
- Det er hull på gipsplate mot nabo på loft.

Eskemyrveien 46 B, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 690
1108 SANDNES

Takst-Gruppen AS
Welhavens vei 9
4319 SANDNES
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

• Det anbefales å følge med på området med eldre fuktmerker for å avdekke eventuell utvikling av nye fuktskader.
Dersom det oppstår nye merker eller endringer, bør årsaken undersøkes nærmere for å unngå risiko for skjulte skader i konstruksjonen.

• Hull i gipsplaten mot nabo på loft bør utbedres for å opprettholde brann- og lydisolasjon mellom boenhetene. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for spredning av brann og lydgjennomgang mellom enhetene.

Eier har utbedret skader/fuktproblemet i sutak/yttertak. Fremlagt bilder av dette .



Skade på gipsplate mot nabo.



Eldre fuktmerker på gips mot nabo.



Det ble målt fukt i sutak og tresperr. Skadet er blitt utbedret etter befaringen av eier.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er trekonstruksjoner med stående og liggende malt trekledning.
Lufting med musebørste i nedre del av kledningen.

Deler av kledningen er blitt skiftet over tid.
Hele fasaden er ikke kontrollert, bare stedvis stikkontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er lagt lekte på tvers i nedre del av kledning ved inngangsparti. Dette hindrer luft i konstruksjonen. Ukjent om det er musebånd eller børste i denne delen av kledningen.
Konsekvens/tiltak
Legg til egen konsekvens/tiltak
AI-forslag
AI-varsler
Husk å legge inn en beskrivelse av konsekvens/risiko. Ifølge forskriften skal det forklares hva avviket kan føre til dersom man ikke gjør tiltak.
Det bør etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen ved å fjerne eller endre lektene som hindrer luftstrøm, samt kontrollere om det er musebånd eller børste montert.
Manglende lufting kan føre til oppfuktning og råteskader i trekonstruksjonen, samt økt risiko for skadedyr.

• Kledningen står stedvis for nær bakkenivå.
Dette kan medføre økt risiko for fuktopptak og skader på kledningen over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen ved å fjerne eller endre lektene som hindrer luftstrøm, samt kontrollere om det er musebånd eller børste montert.
Manglende lufting kan føre til oppfuktning og råteskader i trekonstruksjonen, samt økt risiko for skadedyr.

• Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng for å redusere risikoen for fuktopptak og råteskader på kledningen.
Manglende tiltak kan føre til redusert levetid og behov for kostbare utbedringer.



Kledning nære bakkenivå.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmer.
Registrert årstall i vinduer er 1973. Lyssjakt til vindu i kjellerstue.
Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Eskemyrveien 46 B, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 690
1108 SANDNES

Takst-Gruppen AS
Welhavens vei 9
4319 SANDNES
Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 1973 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er et punktet vindu på kjøkken.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
• Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
• Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.
• 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 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmer.
Registrert årstall i vinduer er 2007, 2008 og 2011
Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt til boligen. Registrert årtall er 2009.
Altandør av tre med 2-lags glassfelt fra stue til altan. Registret årstall er 2011.
Altandør av tre med 2-lags glaszsfelt fra soverom til hage. Registrert årstall er 1973.
Malt ytterdør med glassfelt fra entré i kjeller. Registrert årstall er 2009.

Vurdering av avvik:
• Eldre altandør til hage.

Konsekvens/tiltak
• Altandøren har høy alder, noe som kan medføre redusert isolasjonsevne, slitasje og økt risiko for trekk eller funksjonssvikt. Det anbefales å vurdere utskifting for å sikre god funksjon og energieffektivitet, samt redusere risiko for fremtidige skader.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang til altan fra stue i 2. etasje på ca. 16,2 m². Dekke av tre. Rekkverk av tre. Høyde på rekkverk er ca. 93 cm.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:
§ 12-17. Rekkverk
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper til underetasje er støpt.
Tretrapp til inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Utvendige trapper er støpt. Ingen sikring mot fall i trappene.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eskemyrveien 46 B, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 690
1108 SANDNES

Takst-Gruppen AS
Welhavens vei 9
4319 SANDNES
Norsk takst

Tilstandsrapport

Uthus ved inngangsparti på ca 6,7 m². Oppført i betong- og trekonstruksjoner. Pulttak tekket med betongtakstein. Yttervegger av tre med liggende malt trekledning. Malt ytterdør med glassfelt til boden.
Uthus er et tillegg bygg og er ikke tilstandsvurdert. Utebod er ikke byggemeldt. Ved mye regn kommer det fukt på gulvet i utebod.

Garasje i rekke på ca. 13,3 m². Pulttak tekket med singel. Yttervegger av tre med liggende og stående malt trekledning. Vippeport.
Nytt tak på garasjerekke i 2024.
Garasjen er et tillegg bygg og er ikke tilstandsvurdert.



Utebod ved inngangsparti.



Plass i garasje i rekke.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv har parkett, laminat, belegg, teppe og fliser.
Det mangler noe laminatgulv i skap i trapperom.

Vurdering av avvik:

• Det mangler stedvis avslutninger mellom terskel og gulv.

• Det er stedvis noe luftbobler under belegg. Noe slitasje og små hakk i gulvene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres egnede avslutninger mellom terskel og gulv for å sikre et pent og funksjonelt resultat. Manglende avslutninger kan føre til økt slitasje, skade på gulvkanter og redusert estetisk kvalitet.

• Luftbobler under belegg og slitasje/hakk i gulvene bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid på gulvbelegget. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, fuktskader eller behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige tak har malte flater, himlingsplater, malt og umalt panel.
Spotter i noen himlinger.
Innvendige vegger med malte flater, malte panelplater, malt strie/tapet, fliser, malt og umalt panel.

Vurdering av avvik:

• Noe små merker og sår på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Små merker og sår på overflater bør utbedres for å opprettholde et pent og funksjonelt innemiljø, samt for å redusere risikoen for ytterligere slitasje eller skader på vegger og himlinger.



Stedvis noe merker og små sår på vegger.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Betongsåle mot grunn.
Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.
På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand ut i fra alder på bygget.
Knirk i gulvene enkelte steder.

Det ble målt etter skjevheter i stue og kjøkken i 2. etasje. Målt opptil 7 mm over rommet.
Det ble målt etter skjevheter i i trapperom og soverom 1. etasje. Målt opptil 6 mm over rommet.
Det ble målt etter skjevheter i kjellerstue og trapperom i underetasje. Målt opptil 13 over rommet.

Radon

Beskrivelse

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Eskemyrveien 46 B, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 690
1108 SANDNES

Takst-Gruppen AS
Welhavens vei 9
4319 SANDNES
Norsk takst

Tilstandsrapport

• 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.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med belegg og veggene er med panel. Hulltaking er foretatt i bod, med måleresultat 17.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist noe forhøyet fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper av tre med teppe i trinn. Rekkverk av tre. Håndløper på veggen. Høyde på rekkverk er ca. 80 cm. Åpninger i rekkverk er ca 12 -13 cm. Åpninger i trinn er ca. 17 cm.
Det mangler håndløper på vegg i deler av trapp til kjeller.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:
§ 12-17. Rekkverk:
Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m.

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Innvendige trapper.



Innvendige trapper.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekarmer og dører med slette dørblader i trekarmer. Enkelte dører med glassfelt.
Dørene er funksjonelle.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en noe slitasje. Noe merker og små sår på dørblader og karmer.

Konsekvens/tiltak

• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

• Lokal utbedring må påregnes.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eskemyrveien 46 B, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 690
1108 SANDNES

Takst-Gruppen AS
Welhavens vei 9
4319 SANDNES
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det ble ikke observert eller opplyst om skadedyr i boligen.
Det var satt opp musefelle på loftet.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det har vært registrert skadedyr som mus i boligen. Det ble derfor satt inn musebørste i nedredel av kledningen i 2020.

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

Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Normalt med garderobeplass. Garderobeskap og skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Ingen dokumentasjon foreligger.

Badet er fra 2007, 19 år gammelt. Det fungerer i dag men det begynner å nærme seg tiden for oppgraderinger. Påkostninger på badet må påregnes innen noen år.
Eier opplyser at det er gjort noe egeninnsats med smøring av membran på badet i 2007.

Badet har hjørnebadekar, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Fliser på vegger og gulv.
Gulvvarme på badet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon for badet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Innvendige tak med himlingsplater.
Innvendige vegger med fliser.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er ikke godkjent fall på gulvet fra terskel til topp slukrist.
Det er fall på gulvet ellers mot sluk.
Det er høy oppkant ved terskel.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Eskemyrveien 46 B, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 690
1108 SANDNES

Takst-Gruppen AS
Welhavens vei 9
4319 SANDNES
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring under badekar. skiftet i 2007.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet eller vegger på badet.
Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på badet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Plastsluk under badekar.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har hjørnebadekar, vegghengt toalett og helstøpt servant. Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss i emalje på servant.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

• Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.



Det er påvist riss i emalje på servant.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk vifte i himling med sensor. Denne er ikke funksjonstestet.
Det er hull i dørblad for tilluft til badet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmålinger er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmålinger er foretatt i åpning mot badet i bod bak varmtvannsberederen med pigger. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 9,0.
Vegger med panel i bod.

Eskemyrveien 46 B, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 690
1108 SANDNES

Takst-Gruppen AS
Welhavens vei 9
4319 SANDNES
Norsk takst

Tilstandsrapport



Ingen unormale fuktverdier ble registrert i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Ingen dokumentasjon foreligger.

Badet er fra 2010, 14 år gammelt. Badet er i normal stand og fungerer tilfredsstillende med dagens bruk.

Badet inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.
Fliser på vegger og gulv.
Gulvvarme på badet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon for badet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Innvendige tak med himlingsplater: Spotter i himlinger.
Innvendige vegger med fliser.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Terskel lagt på fliser/gulv med siliconfuger. Ingen oppkant til terskel.
Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er stedvis noe bom på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, da bom i fliser kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid.
Ved negativ utvikling bør tiltak iverksettes for å unngå ytterligere skader på gulvet og underliggende konstruksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eskemyrveien 46 B, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 690
1108 SANDNES

Takst-Gruppen AS
Welhavens vei 9
4319 SANDNES
Norsk takst

Tilstandsrapport

Plastsluk med klemring skifett i 2010.
Det ble med fuktindikator ikke registert unormale fuktverdier på baderomsgulvet eller på vegger.
Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon for badet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Plastsluk i dusjsone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Badet inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant. Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Sprekk i dusjhode i dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk vifte i himling. Normal trekk ved bruk av røykampul. Det er åpning under dørbladet for tilluft til badet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmålinger er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmålinger er foretatt i åpning i himling i bod under badet med pigger og søk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,0.
Himlinger med panel.



Ingen unormale fuktverdier ble registrert i konstruksjonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredninger med profilerte fronter. Skrog av finèr. Fliseplater mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Opplegg for oppvaskmaskin.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

Eier opplyser at det er skiftet utslagsvask, fliseplater og benkeplater i 2024.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Litt slitasje i skrog i skap under vask,
Noe slitasje på fronter til noen skap.
Hakk i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

Eskemyrveien 46 B, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 690
1108 SANDNES

Takst-Gruppen AS
Welhavens vei 9
4319 SANDNES
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre eller bytte ut skrog og fronter med synlig slitasje, samt reparere eller bytte benkeplaten med hakk.
Tiltak bør gjennomføres for å forhindre videre forringelse og sikre funksjonalitet og hygiene på kjøkkenet.



Noe slitasje på skrog til skap under vask.



Noe slitasje på fronter.



Kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredninger.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Electrolux ventilator med normal trekk ved bruk av røykampul.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er brukt teip på overgang fra ventilator til ventilasjonsrør.

Konsekvens/tiltak

• Teipen bør fjernes og overgangen mellom ventilator og ventilasjonsrør bør tettes med egnet materiale for å sikre god tetthet og varig løsning. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for lekkasje av matos og fukt til omkringliggende konstruksjoner, samt redusert effektivitet på ventilasjonen.



Det er bruk teip i overgang ventilator til rør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er rør i rør system.
Rør i rør skap i bod. Avrenning til gulv på badet. Det er lagt en joringsledning i avrenning fra skapet. Ukjent årsak til dette.
Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Det er gjort oppgraderinger på vannledninger i forbindelse med oppgraderinger av bad i 2007 og 2010.

Eskemyrveien 46 B, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 690
1108 SANDNES

Takst-Gruppen AS
Welhavens vei 9
4319 SANDNES
Norsk takst

Tilstandsrapport



Rør i rør sentral i bod.



Avrenning fra rør i rør sentral til badet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Det er gjort oppgraderinger på avløp i forbindelse med oppgraderinger av bad i 2007 og 2010.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

• Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avsug fra våtrom: Vifte er plassert.
Ventilator på kjøkken.
Ellers naturlig ventilert via ventil i vindu, spalteventiler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder i bod i underetasje. 200 liters tank.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Varmtvannsbereder i bod.

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

Eskemyrveien 46 B, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 690
1108 SANDNES

Takst-Gruppen AS
Welhavens vei 9
4319 SANDNES
Norsk takst

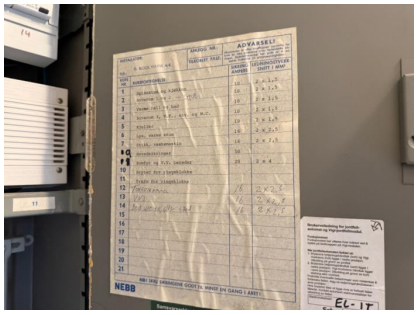
Tilstandsrapport

Sikringsskap i entrè. Automatsikringer med jordfeilbryter.
Hovedsikringen på 50 amp.
1 kurser:
1 X 20 amp
5 X 16 amp
5 X 10 amp.

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.



Sikringsskap i entrè.



Kursbeskrivelsen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og pulverapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene vurderes å være på faste masser. Basert på det omkringliggende terrenget fremstår grunnen som stabil, og det ble ikke observert unormale deformasjoner i terrenget.
Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er skjult i byggegrunnen og er av naturlige årsaker vanskelig å bedømme. Drenerende masser svekkes naturlig over tid.
Eier opplyser at det er grunnmursplast rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• 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.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er av betong.
Grunnmur av betongkonstruksjoner.
Det ble ikke registrert noen riss eller sprekker i grunnmur/såle eller bygningskonstruksjon forøvrig og på bakgrunn av dette vurderes fundamenteringen å være tilfredsstillende.
Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er fall på terreng fra grunnmuren.

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

Beskrivelse

Offentlig avløp via private stikkledninger. Ukjent type på avløpsrør.
Offentlig vannforsyninger via private stikkledninger. Ukjent type på vannledning.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

Eskemyrveien 46 B, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 690
1108 SANDNES

Takst-Gruppen AS
Welhavens vei 9
4319 SANDNES

Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

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:
- 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.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- 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.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Eskemyrveien 46 B, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 690
1108 SANDNES

Takst-Gruppen AS
Welhavens vei 9
4319 SANDNES

Norsk takst

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

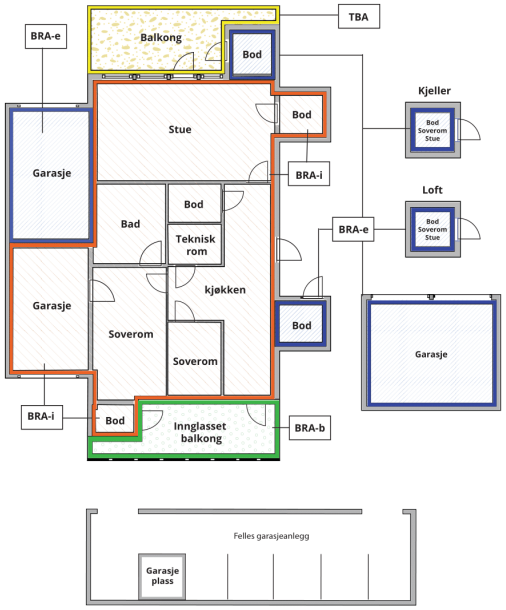
Hva er måleverdig areal?

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.

Eskemyrveien 46 B, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 690
1108 SANDNES

Takst-Gruppen AS
Welhavens vei 9
4319 SANDNES

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	43			43	
1. etasje	45			45	
2. etasje	46			46	
Loft					
SUM	**134**				
SUM BRA	**134**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom, entré, kjellerstue, bad, bod		
1. etasje	Entré, trapperom, bod, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
2. etasje	Stue, kjøkken		
Loft			

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.
Luke i himling på kjøkken til loft. Ikke lagt gulv. Ikke målbare arealer.

Mrk.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om hvordan rommet defineres. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente eller byggemeldte tegninger av boligen. Det er gjort bruksendringer i kjeller som ikke er blitt søkt om.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført arbeider på yttertaket etter befaringen samt andre arbeider i boligen siste 5 årene.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Takhøyde i 2. etasje er mellom 2,36 og 2,38 meter.
Takhøyde i 1. etasje er ca 2,37 meter.
Takhøyde i kjeller er mellom 2,17 og 2,21 meter.

Eskemyrveien 46 B, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 690
1108 SANDNES

Takst-Gruppen AS
Welhavens vei 9
4319 SANDNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør
	Nina Surdal	Kunde
	Per Ove Pedersen	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	102	690		0	178 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Eskemyrveien 46 B

Hjemmelshaver
Nina Surdal og PerOve Pedersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehuset er beliggende i Eskemyrveien i Hommersåk. Butikk, skole, idrettsplass, barnehage og bussforbindelser i området. Turmuligheter i nærområdet. Utsikt mot nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via interne privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Reguleringsplan:
Planidentifikasjon: 7102
PLANTYPE: Eldre reguleringsplan
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Reguleringsplan for Frøyland vest
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst
Ikraftredelsesdato: 27.04.1972
Lovreferanse: PBL 1985 eller før
AREAL: 27861.95

Reguleringsplanformål:
Bruksformål: Boliger
Planidentifikasjon: 7102
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
AREAL: 2658.86

Eskemyrveien 46 B, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 690
1108 SANDNES

Takst-Gruppen AS
Welhavens vei 9
4319 SANDNES

Om tomten

Parkering i garasje. Tomten rundt boligen er opparbeidet med plen og hekk. Inntrukket inngangsparti. Støpesteinsheller på utearealer ved inngangsparti.

Tinglyste/andre forhold

Garasjen står på fellesarealer.
Uthus på på tomten. Det er ikke fremlagt byggegodkjente dokumentasjon på utebod.

Bygning:
Bygningsnummer: 170148037
Bygningstype: Rekkehus
Flate-areal: 56.71
Største høyde: 58.21
Minste høyde: 56.05

Eiendom
Kommune: Sandnes
Gnr: 102
Bnr: 690
Fnr: 0
Snr: 0

Fellesarealer:

Bygning:
Bygningsnummer: 170148061
Bygningstype: Garasje, uthus, anneks til bolig
Flate-areal: 78.66
Største høyde: 53.43
Minste høyde: 52.54

Eiendom:
Kommune: Sandnes
Gnr: 102
Bnr: 698
Fnr: 0
Snr: 0

Det er ikke fremlagt tinglyst dokumentasjon på fellestomten.

Kommuneplan

Kommune(del)plan
KOMM: 1108
Planidentifikasjon: 202005
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 15.05.2023
Plannavn: Kommuneplan for Sandnes 2023-2038.

Arealformål:
Arealformål: Boligbebyggelse
Arealbrukstatus: Nåværende
Planidentifikasjon: 202005
KOMM: 1108

KpStøySone:
KPSTØY: Gul sone iht. T-1442
HENSYNSONE: NAVNH220
PLANID: 202005

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og flermannsboliger i området.
Rekkehus over 2 plan samt kjeller.

Eskemyrveien 46 B, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 690
1108 SANDNES

Takst-Gruppen AS
Welhavens vei 9
4319 SANDNES

Standard

Bygningen har normalt slitasje alder tatt i betraktning.
Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 1974 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If forsikring	8309160			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Ga opplysninger under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	21.09.2026	Det er ingen kommentarer til egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Faktura for elektroarbeider.			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	06.03.2009		Gjennomgått		Nei
Avsluttet tilsynssak	13.06.2013		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Eskemyrveien 46 B, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 690
1108 SANDNES

Takst-Gruppen AS
Welhavens vei 9
4319 SANDNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest

D

Adresse	
Eskemyrveien 46B, 4310 HOMMERSÅK	
Dato for energimerking **07.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365279**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **170148037**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **690**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **134,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **134,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
214,29

A ↑ G D

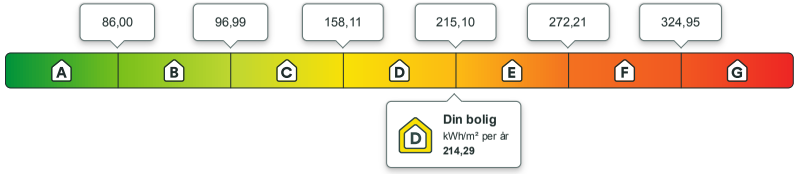
Eskemyrveien 46B, 4310 HOMMERSÅK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
26 087,48	**194,68**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Eskemyrveien 46B, 4310 HOMMERSÅK

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Eskemyrveien 46B, 4310 HOMMERSÅK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

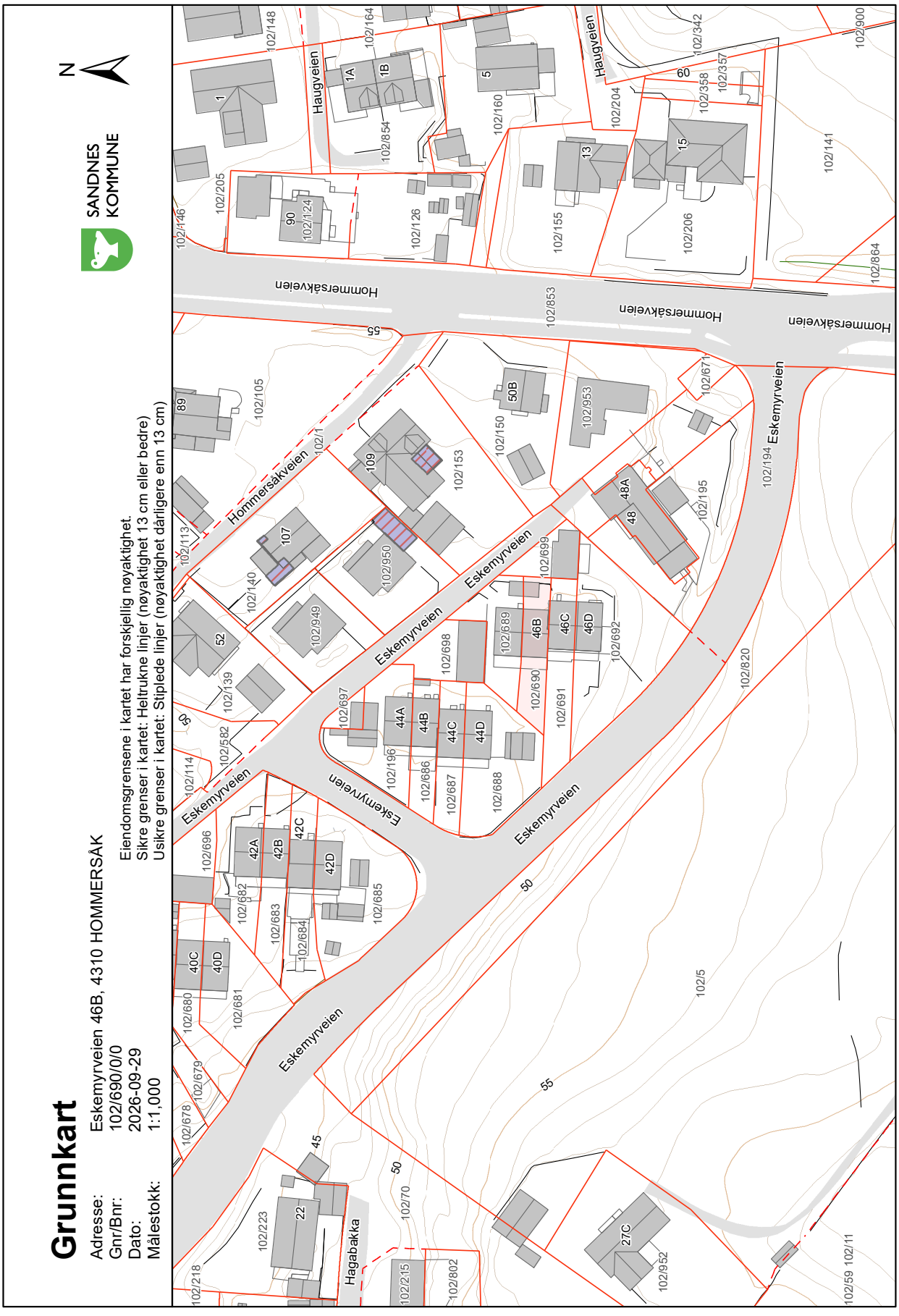
Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

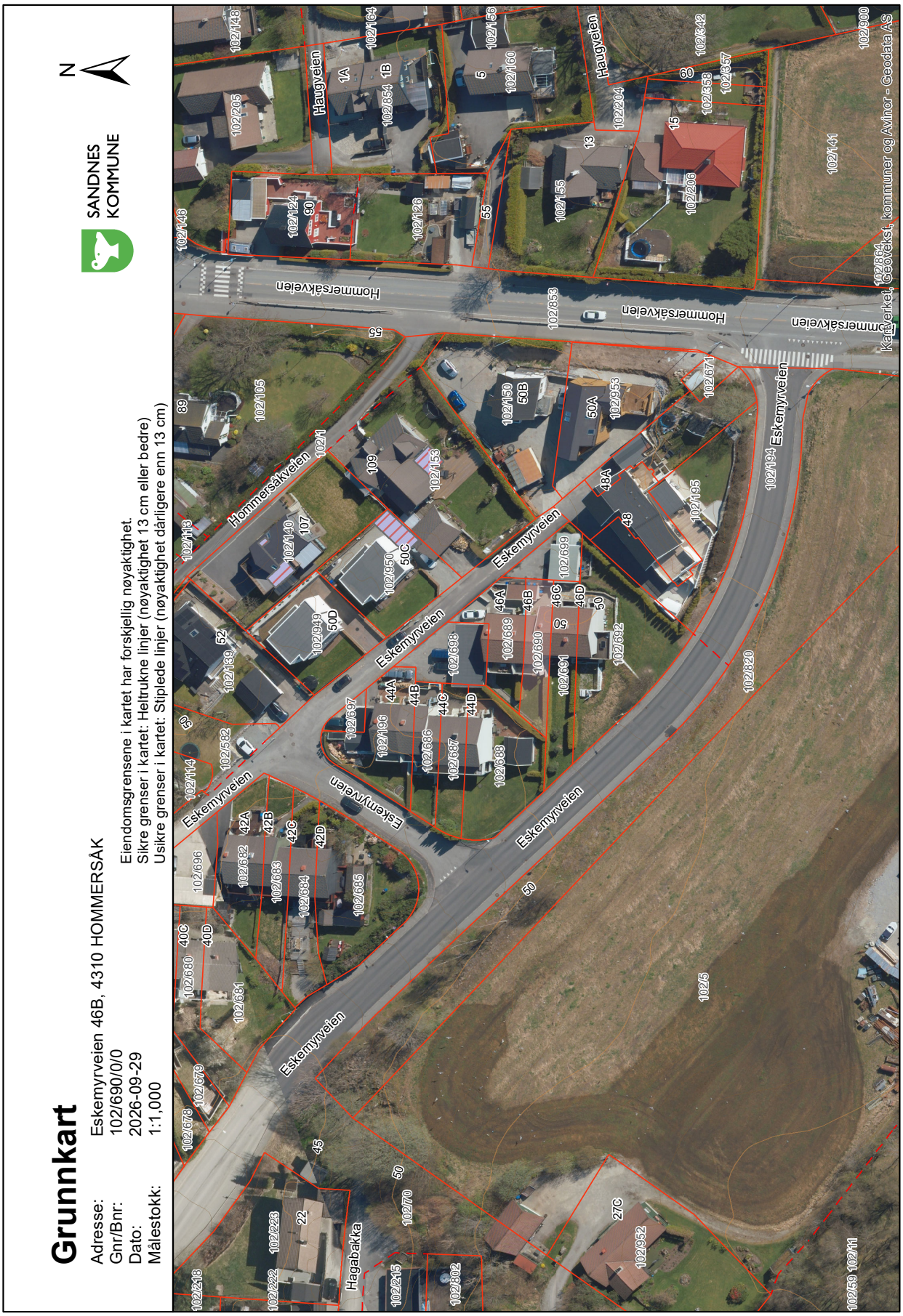
Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

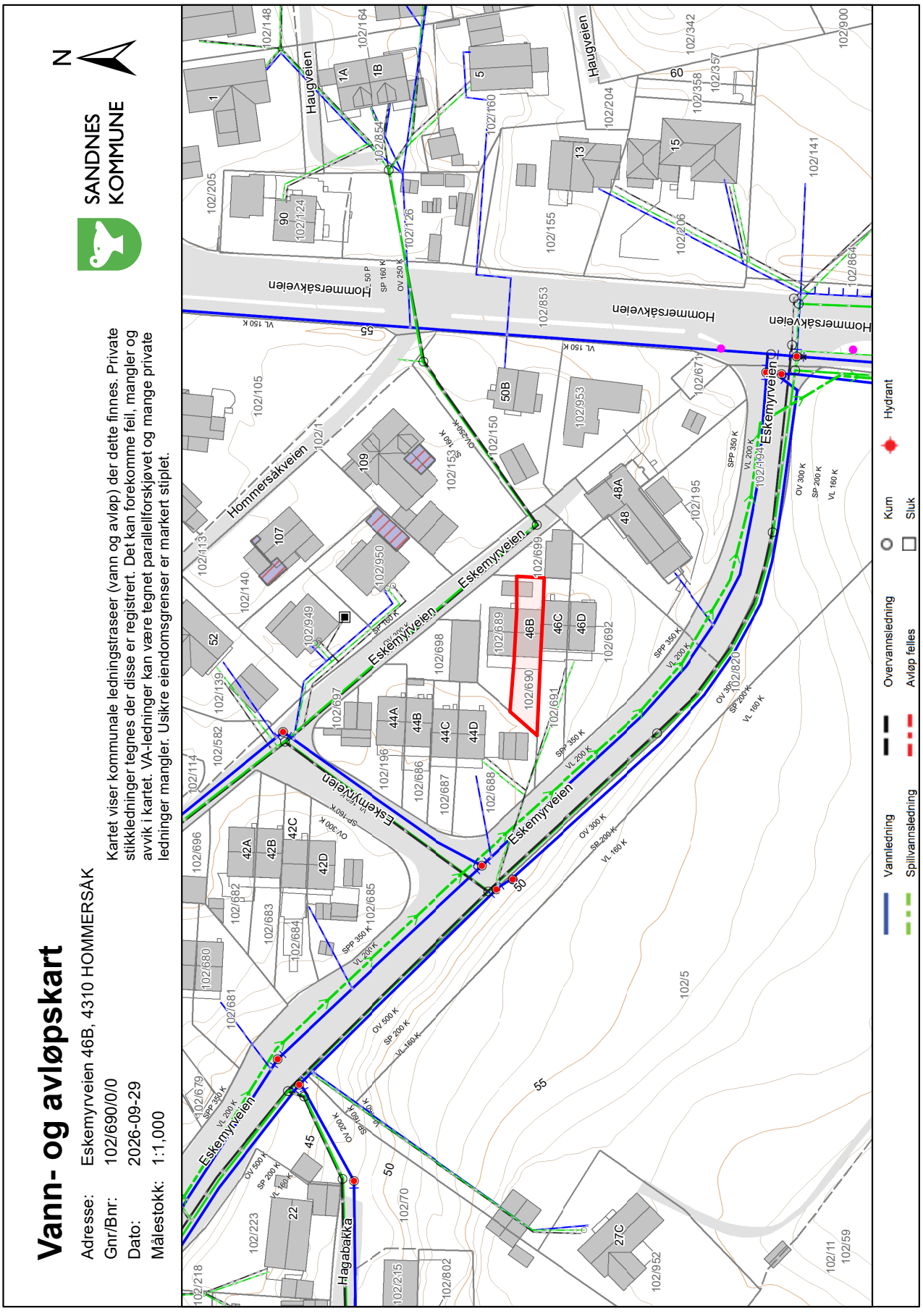
Vedlegg: Kommunalinformasjon



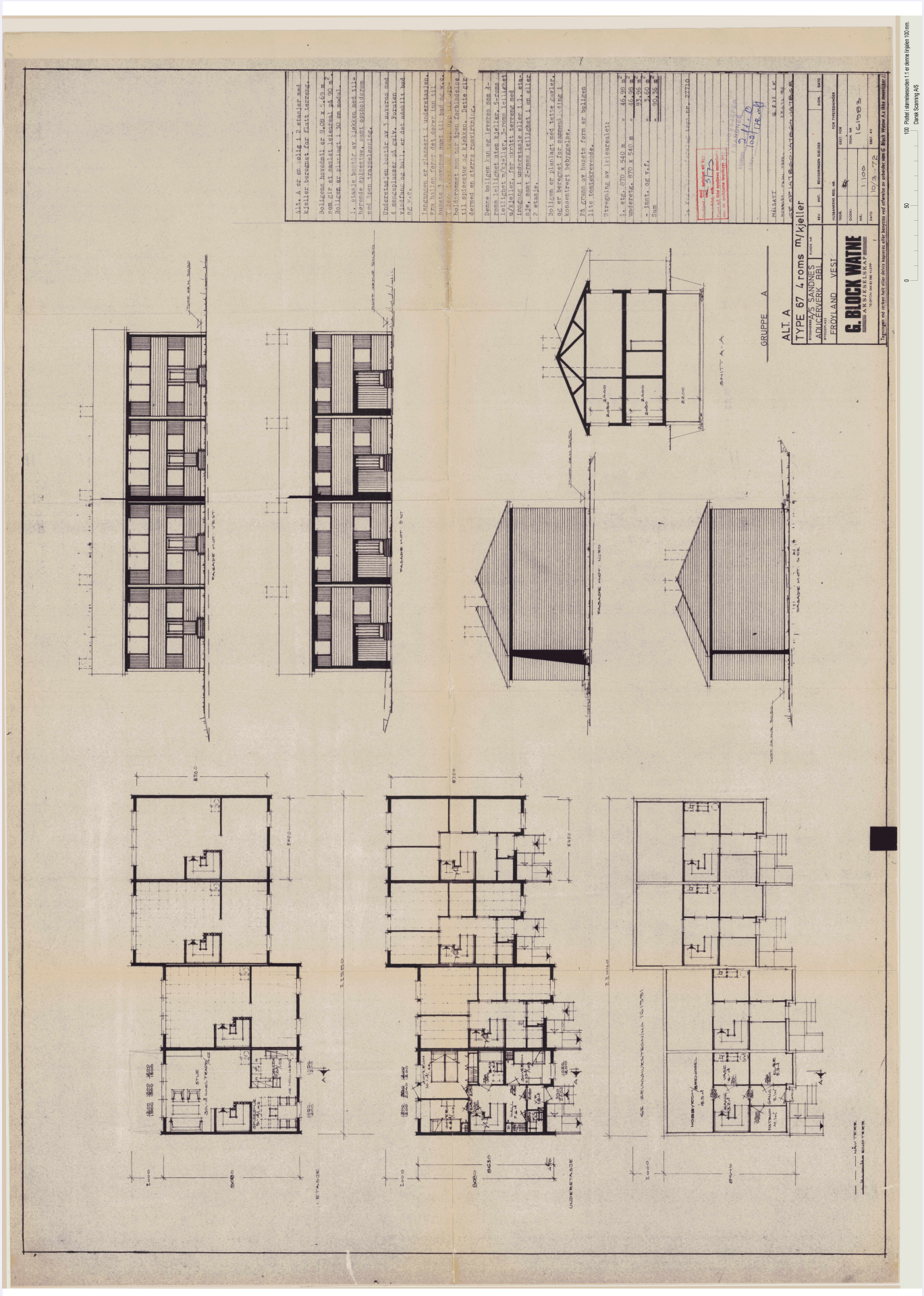
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

SANDNES KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
SANDNES RÅDHUS
Sentralbord 65080

HW/akh
Ark. 102/178

Utskrift av møtebok for Sandnes bygningsråd i møte 9. januar 1973.

Sak 5/73.

A/S Sandnes Aducerverks boligbyggelag.

Søknad v/ G. Block Watne A/S mottatt 2.11.72 om oppføring av rekkehus i 2 etg., 4 leiligheter, , gruppe A på gnr. 102 parsell av bnr. 178, Frøyland.

Grunnflate: 199,6 m2 + 2.etg. 205 tilsammen 404,6 m2.
Byggemåte: Tre.
Høyde topp grunnmur cote 50,50 iflg. byplankontoret.
Attester om nabovarsel foreligger.

Det foreligger protest fra naboer på reguleringsplanen. Reguleringsplanen er stadfestet.

Vedtak:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser datert 4.juni 1970 må nøye etterkommes.
2. Arbeidet med boligene må ikke påbegynnes før de tekniske anlegg er godkjent.

Det forutsettes at vegg mellom leilighetene utføres som B.30-vegg kfr. forskriftenes kap. 55:451.

Dersom man senere har tenkt å føre opp garasjer nærmere annen bygning enn 8 m, må man være oppmerksom på kravene til brannvegg i bygn.forskriftenes kap. 55:46.

Rett utskrift:
a.k.t.

Oversendes A/S Sandnes Aducerverks boligbyggelag under henvisning til ovenstående.

Sandnes, den 10. januar 1973

Kaare Christiansen
bygningssjef

Vedlegg.
Kopi til protesterende naboer idet en gjør oppmerksom på at det er anledning til å påklage bygningsrådets vedtak i h.h.t. bygningslovens § 17. Klagefristen er 3 uker.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

SANDNES KOMMUNE

BYGNINGSSJEF

SANDNES RÅDHUS
Telefon * 65 080
Postboks 190 - 4301 Sandnes

A/S Sandnes Aducerverks boligbyggelag,
v/økonomisjef Haga,
Hana,
4300 Sandnes.

Vår ref.: HW/bh. Arkiv nr.: 102/178.

Ferdigattest.

I henhold til besiktigelse 2.7.74 meddeles ferdigattest på rekkehus, gruppe A, gnr.102, bnr.178. (parsell). Frøyland.

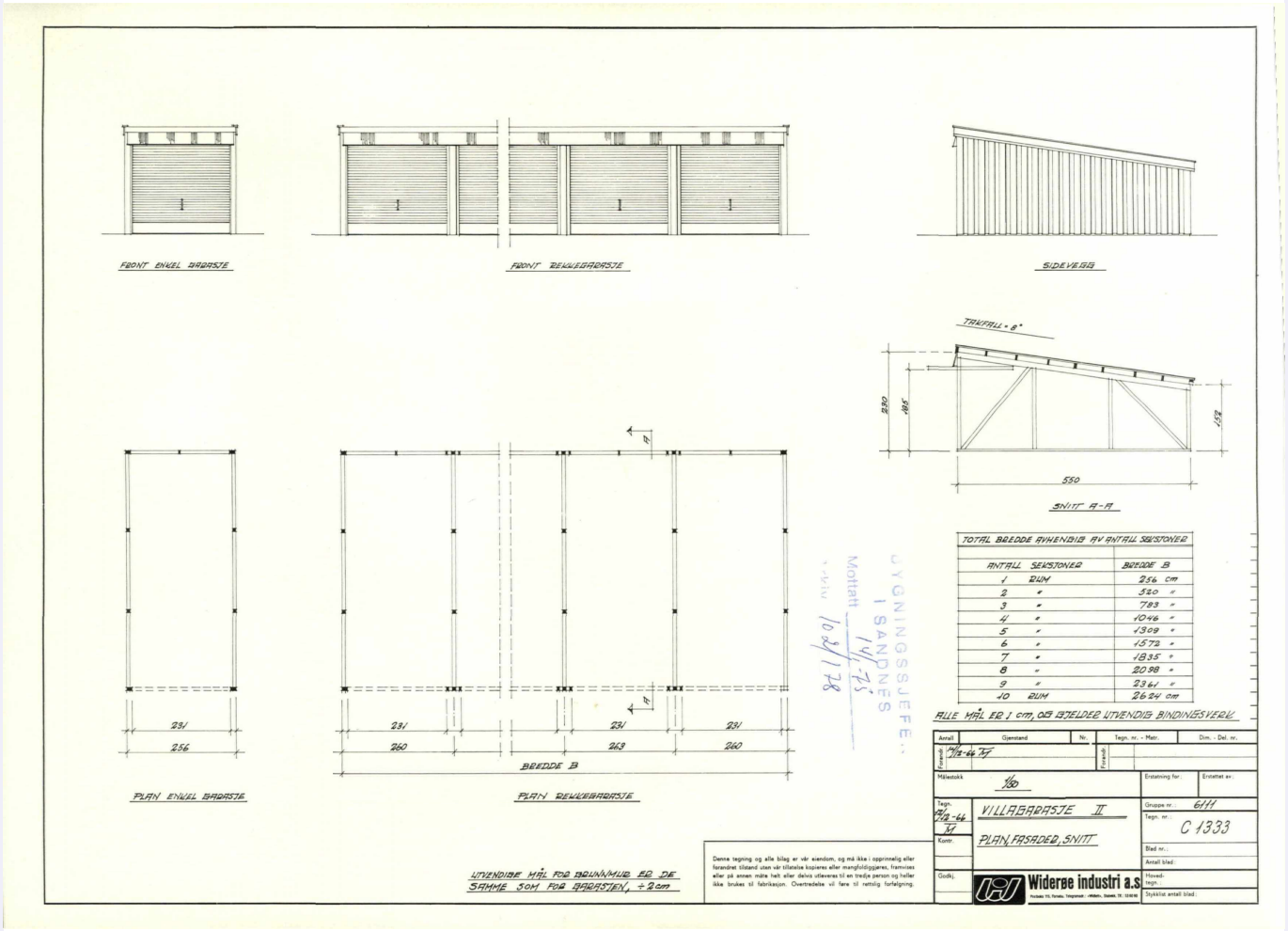
Arbeidet er utført i samsvar med planer godkjent i bygningsrådet 9.1.73, sak 5/73.

Sandnes, den 3. juli 1974.

Kaare Christiansen
bygningssjef

Harry Winnskjei
ass.ing.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

DIMENSJONER

Widerøe Villagarasje II leveres i én størrelse:

Dybde i kjøreretningen, utv.	5,50 m.
Bredde, utv.	2,56 m.
Minste høyde, utv.	1,52 m.
Fri høyde, åpen port	1,85 m.
Fri bredde, åpen port	2,31 m.
Bunn-ramme	2″ x 3″
Bindingsverk, vegg-tykkelse	3″
Tak-åser	2″ x 4″

KLEDNING

Garasjens sidevegger og bakvegg er kledd med trykkimpregnert 7/8″ x 6″ tømmermannspanel. Tak-kledningen består av 7/8″ bord med 2 lag papp (1 lag A-papp og 1 lag D-papp). Vippeporten er kledd med liggende rustikpanel og er utstyrt med sparkeplate og espagnolettlås. Garasjens bunn-ramme leveres ferdig trykkimpregnert.

VIPPEPORT

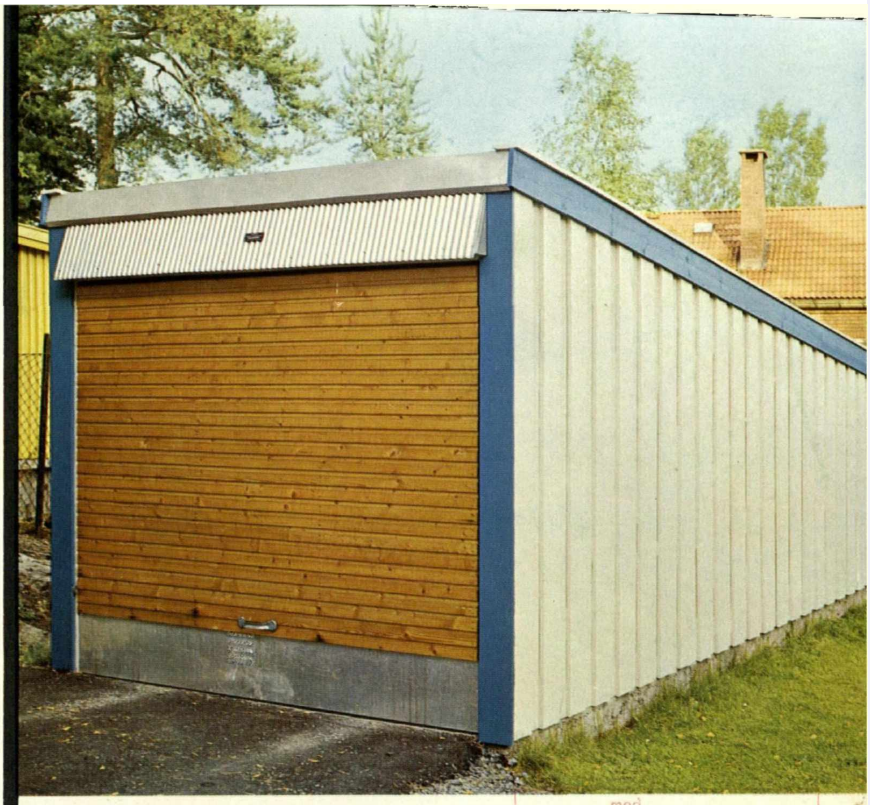
Widerøe Villagarasje II er utstyrt med en smakfull og driftssikker vippeport med det kjente LETT-OPP beslag. Portbladets kraftige tre-ramme (2″x3″) gir en formstiv og stillegående konstruksjon. Porten er nøyaktig avbalansert – og derfor meget lett å åpne og lukke. Nærmere beskrivelse finner De på side 16 i brosjyren.

REKKEGARASJE

Widerøe Villagarasje II er spesielt godt egnet som rekkegarasje i blokkbebyggelse, og kan leveres i et hvilket som helst antall garasjerom. Ved denne byggemetode oppnår man en betraktelig lavere pris pr. rom. Et eksempel på en slik rekkegarasje er vist på fotoet til høyre og på dette blads bakside.

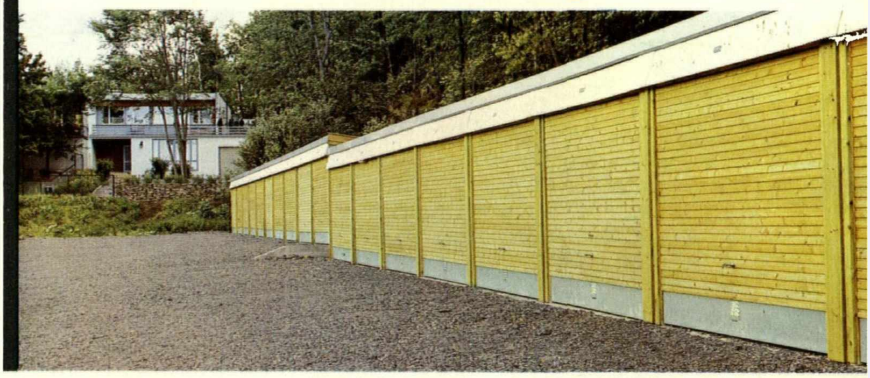
DOBBELTREKKE

Garasjene kan dessuten bygges i dobbeltrekke med innkjøring fra 2 sider. En slik løsning vil gi et maksimalt antall garasjer på et begrenset område. Tegning av en dobbeltrekke-garasje finner De på side 15 i denne brosjyre.



En god garasje - en effektiv bilforsikring

Godkjent med rettelser av byggningsrådet sak 91,99 93,94/75
Hinset må ikke oppføres annetledes enn godkjente tegninger viser.

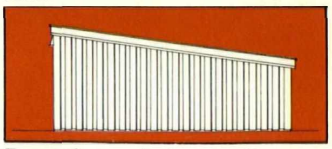


Widerøe GARASJER

Widerøe Villagarasje II er – som navnet tilkjennegir – også en garasje hvor det med hensyn til utforming og materialvalg er tatt spesielt hensyn til at garasjen skal harmonere med den eksisterende villabebyggelse.
I motsetning til Spesialgarasjene er denne type konstruert med pult-tak og rette gavlvegger. Den leveres uten isolasjon og med en fullt tilstrekkelig ventilasjon. Det er således sørget for luftspalter under taket i hele garasjens bredde.

VILLAGARASJE II.

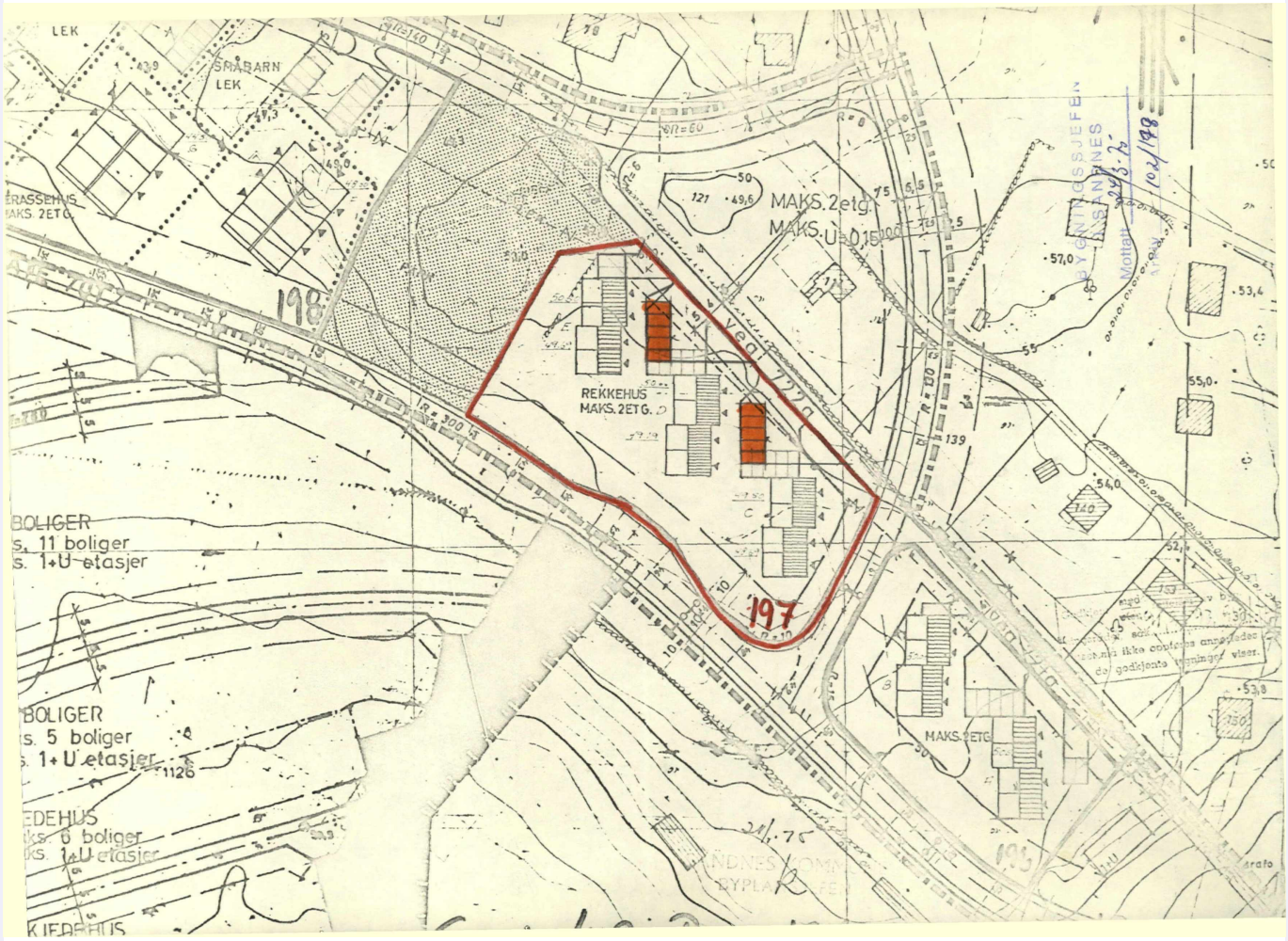
Tegningen på dette blads bakside kan benyttes ved søknad til Bygningsrådet for anlegg på 1–3 rom.



For anlegg på 4 rom eller mer forlanges det i Oslo-området separate tegninger som vi utarbeider for Dem – kostnadsfritt. Forøvrig henviser vi til 2. og 3. omslagsside hvor vi har redegjort for byggebestemmelser, grunnarbeider og montering. Prisene finner De på vedlagte separat-blad.

Widerøe industri a.s
POSTBOKS 115 – FORNEBU – TLF. 536080

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Nabovarsel, bygningslovens §94.3.

Det attesteres at Fröyland Vest Borettslag, gnr. I02, bruksnummerene I96, I97, I98 og I99.
Har underrettet meg som eier av naboeiendommen(e) om sine byggeplaner. Samtlige tilstötende naboer er blitt forevist situasjonsplan, fasader og planer den, I3november I974.

De er også blitt gjort kjent med at mulige merknader må være innkommet skriftlig til bygningsrådet innen 2uker fra i dag.

Bemerkninger til söknaden:

Jeg/vi samtykker i at garasje plasseres _____m fra min eiendoms grense. (Får bare anvendelse hvis avstanden blir mindre enn 4,0 m).

Hommersåk, den I3 november I974.

Eiere:	Gnr.	bnr.
Astri Aarskjold.	102	79
~~Torgeir A. Sæbø~~		
Svein Bergly	102	140
E Berge	102	150
Harald Berge.	102	153.

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 28.09.1972
Dato for siste endring:

Reguleringsplan for Frøyland vest

Reguleringsbestemmelser

PlanID 7102

Saksnummer

---

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres i det vesentlige som vist på planen.

Hvor bebyggelse ikke er vist, men kun utnyttelsesgrad angitt, skal bebyggelsen være åpen og villamessig, inntil 1½ etasje.

Bebyggelsesplan godkjent av byplanrådet må foreligge før bebyggelse finner sted.

§ 2

Bygningenes takvinkel og møneretning fastsettes av bygningsrådet.

Disse skal være ens for samme husrekke eller husgruppe.

§ 3

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.

§ 4

Bolighusenes grunnflate må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.

Garasjens grunnflate må ikke overstige 40 m².

§ 5

Eiendommene skal fortrinnsvis være gjerdefri. I tilfelle gjerde settes opp, skal dette være av flettverk og ikke høyere enn 0,8 m. Mot vei måles høyden fra veinivå. Gjerde kan erstattes med kantstein, lave busker eller hekk.

Hekk eller busker må ved veikryss og ved utkjørsel ikke være høyere enn 0,5 m over veikant. Denne begrensning i høyden gjelder i en utstrekning som gir rimelig god oversikt for trafikken.

Ved kryss med fylkesveien blir utstrekningen av frisiktsonen overensstemmende med Veinormalene.

I frisiktsonene må det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

§ 6

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, gjøre unntak fra disse regulerings-

bestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sandnes kommune.

§ 7

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato **29.09.2026**

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	102	**Bruksnr**	690	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse	Eskemyrveien 46B, 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	
Reguleringsplaner	Kommuneplaner
Plantyper uten treff	
Reguleringsplaner under bakken	Kommunedelplaner
Reguleringsplaner i vannsøylen	Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Bebyggelsesplaner over bakken
Bebyggelsesplaner	Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner over bakken	Reguleringsplaner på bunnen
Midlertidige forbud	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	177.97 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 4
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	0.42 kvm
Hensynsonenavn	Henssynson
Kpangitthensyn	510 - Hensyn landbruk

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato **29.09.2026**

Areal	98.57 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Areal	177.97 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

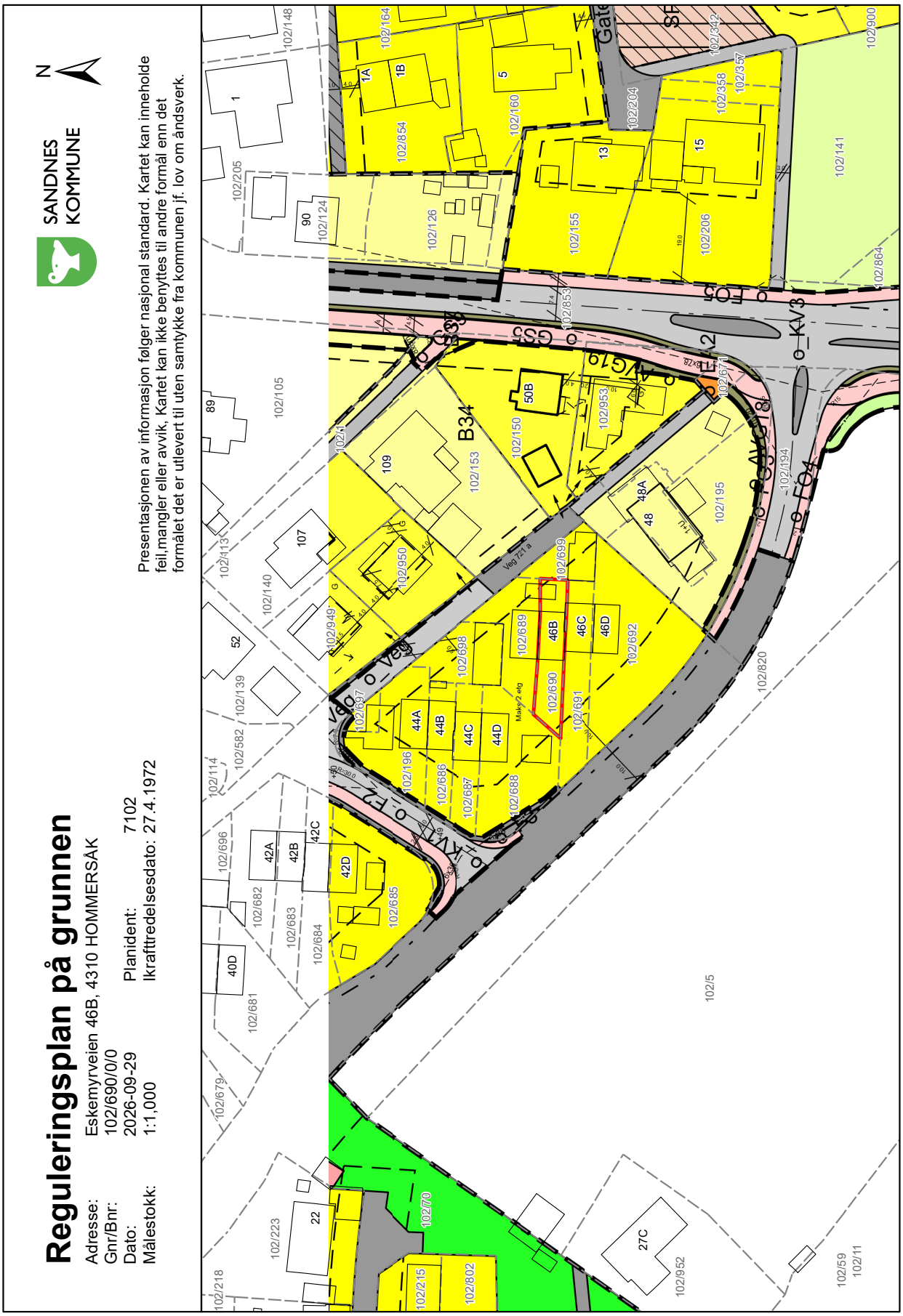
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

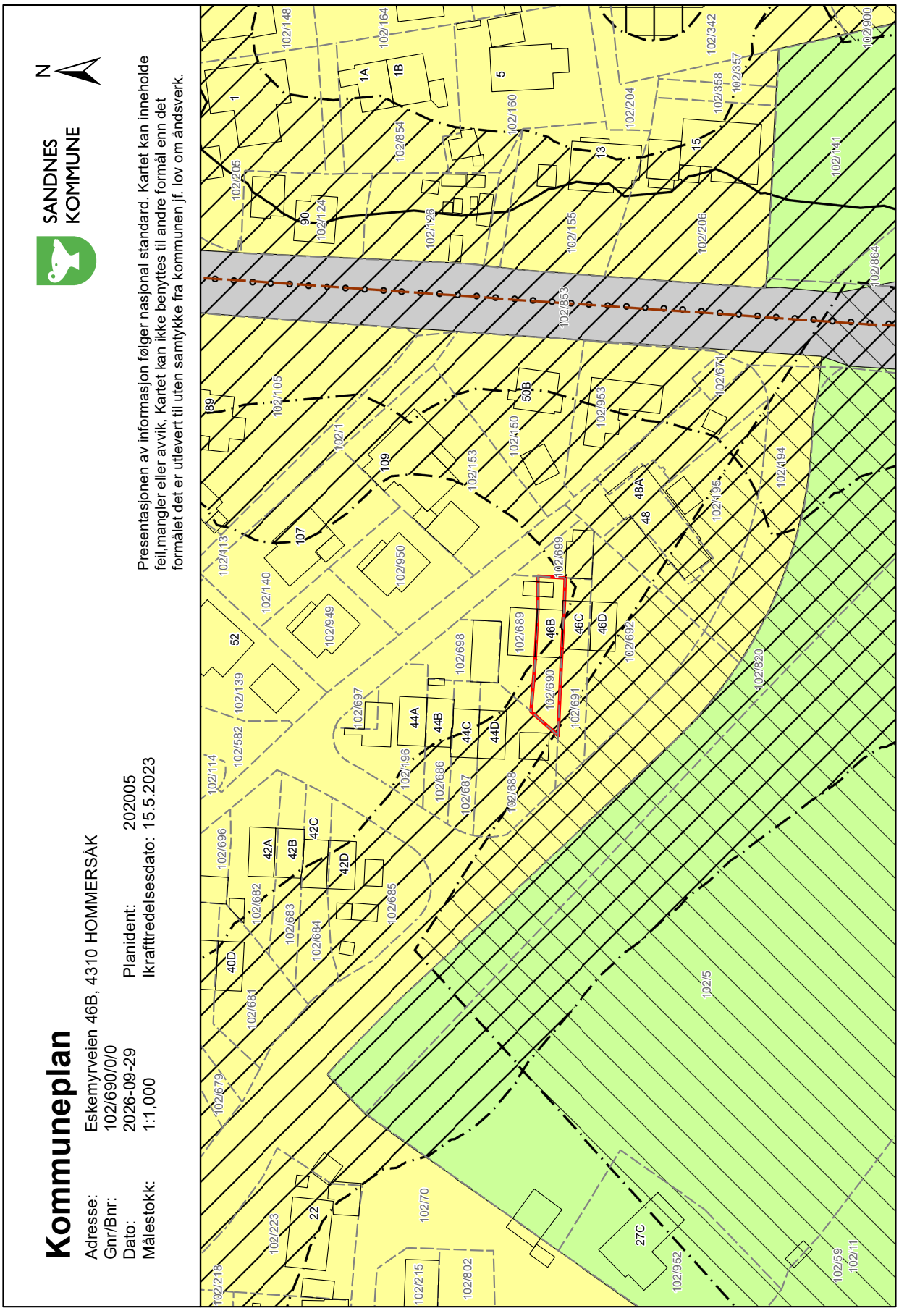
Id	7102
Navn	Reguleringsplan for Frøyland vest
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/27/1972 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_7102.pdf
Vedtatt plankart	7102_lerret.pdf,7102_folie.pdf
Delarealer	

Areal	177.97 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Jørgen Stray's eiendomsmegler-forretning a.s.

DAGBOKFØRT
080385 2669
SORENSKRIVEREN I SANDNES

DELINGS-ERKLÆRING

I anledning deling av eiendommen gnr 102 bnr 196 Eskemyrveien nr 44 og 46 i Sandnes kommune, - som er bebygd med 2 rekkehus a 4 boliger *) - så erklærer undertegnede eier at eierne etter delingen like overfor hverandre har de samme rettigheter som de tidligere hadde, for at eiendommene skal funksjonere som selvstendige eiendommer, - herunder rett til adkomst, fellesanlegg, fellesareal, reparasjon og vedlikehold av samme, samt anvendelse av fellesrom og tilfluktsrom, traforom etc. så langt slike er eller blir anordnet.

Videre erklærer undertegnede eier, at eierne etter delingen er solidarisk forpliktet overfor de krav og pålegg som bygnings-myndighetene kan stille etter bygningslov, bygningsvedtekt og forskrifter m.v. med hensyn til fellesanlegg og friareal.

Denne erklæring gjelder også senere eiere, - og kan ikke avlyses uten samtykke fra bygningsrådet.

*) - og som etter delingen består av bolig-parsellene bnr. 196-686-687-688-689-690-691-692 og garasjeparsellene 697-698-699 og 699

Sandnes,
4320 Hommersåk, den 8/12 1984.

FRØYLAND VEST BORETTSLAG,
under avvikling.

Jostein Skretting
(Jostein Skretting)
Nestformann

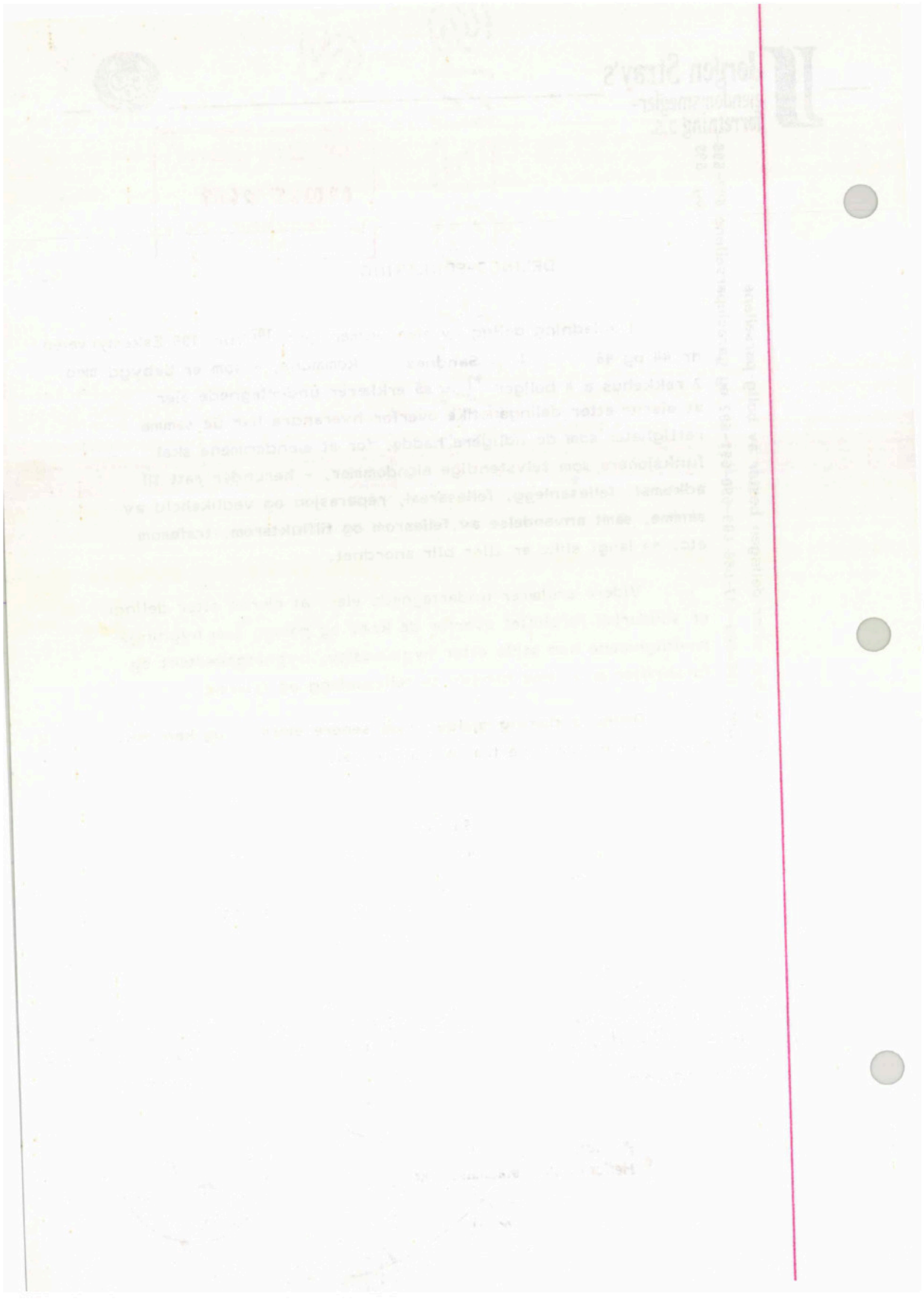
Arnold Hanssen
(Arnold Hanssen)
styreformann

Torild L. Bekkevold
(Torild L. Bekkevold)
styremedlem

Ditt fotostatkopi etterfølges herfor betalt til statskassen kr 103,-

SANDNES SORENSKRIVEREMBETE

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Notater

Notater

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: 2301260407 / Helge Stangeland, tlf. 95457771
Eskemyrveien 46B, 4310 Hommersåk. Gnr. 102, bnr. 690 i Sandnes kommune. Gnr. 102, bnr. 698 i Sandnes kommune (Ideell andel 1/5.)

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

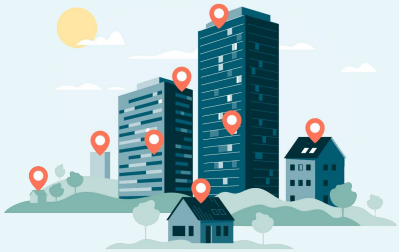
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2301260407
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.10.2026

Helge Stangeland
Eiendomsmegler

954 57 771
helge.stangeland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes
Elvegata 23, 4306 SANDNES

eiendomsmegler1.no