DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Lifjellveien 29B

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Del av tomannsbolig

Lifjellveien 29 B, 4310 HOMMERSÅK

SANDNES kommune

gnr. 109, bnr. 520

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 12.01.2026 **Rapportdato:** 23.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2810 **Referansenummer:** BF7015

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rogatakst AS

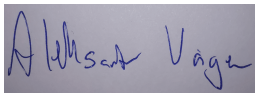
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er 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 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

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig, oppført i 1971 i Sandnes kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 1 stue, 1 våtrom, 4 soverom og bod.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder og gressplen.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis, strøm og varmepumpe.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av både aluminium og plast, fra 2007 og nyere dato.

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende kledning, fra 2007.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av W-takstoler fra byggeår.
Det er et loft over 2. etasje, som er isolert ned mot boligen. Loftet er ventilert via luftespalter samt en veggventil.

Boligen har vinduer av tre, med både 2- og 3-lags glass.
Vinduene er av forskjellig årstall og utførelse:

1. etasje:
2 soveromsvinduer fra 2007.
Baderomsvinduet er fra 2018.
Vinduene ved døren er fra 2019.
3 soveromsvinduer fra 2021 og 2022.

2. etasje:
4 vinduer fra 2007.
Det ene stuevinduet er fra byggeår, og har 2-lags glass.
Vinduet er av tre.

Hoveddøren er fra 2018.
Døren i 2. etasje er fra 2020.
Dørene har 2-lags glass, og er av tre.

Det er en utvendig steintrapp, på siden av boligen, fra 2021.
Det er også en tretrapp på baksiden av boligen.

INNVENDIG Gå til side

Det er flis på gangen i 1. etasje, og laminat på resterende rom.
På veggene er det veggplater med og uten tapet. I taket er det malt gips og panel.
Overflatene er oppgradert i de fleste rom siden 2017.
Det ene soverommet har varmekabler.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
1. etasje har støpt plate på grunnen.

Boligen har en leca/elementpipe, fra byggeår.
Det er en vedovn i stuen i 2. etasje.,
Sotluken er plassert på soverommet i 1. etasje.

Bad og soverom er ut mot terreng.

Boligen har en tretrapp fra byggeår.
Trappen er oppgradert i 2019, med laminattrinn.
Det er tette trinn, og montert rekkverk i trappen.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Det er også et større badekar, opplegg til vaskemaskin samt et fordelerskap her.
Badet har en elektrisk vifte i veggen samt luftespalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2012, og er fra IKEA.
Det er hivte, profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte og frittstående hvitevarer.
Det er laminatfliser på gulvet, malte plater på veggene og i taket.
Det er flis som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2018, ifølge eier.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på badet.

Røropplegg fra bad og kjøkken er av plast, og er av nyere dato - fra 2012 og 2018.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har ventilering via veggventiler samt ventiler i vinduene.

Boligen har en varmepumpe på stuen i 2. etasje.
Varmepumpen er fra 2019.

Boligen har en varmtvannsbereder på 300 liter.
Berederen er fra 2018, og er plassert under trappen i 1. etasje.

Eier opplyser at det elektriske anlegget er oppgradert i boligen, fra 2017 og til 2026. Alle rom, bortsett fra stue og kjøkken, er oppgradert.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.
Eier har ikke fremvist dokumentasjon på utførte oppgraderinger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eier har opplyst at dreneringen er utført som egeninnsats i 2021.
Det er drenerende masser, grunnmursplast, drensrør, klemlist og isolasjon.

Boligen har en grunnmur av betong, fra byggeår.

Det er flere støttemurer av betongblokker og steinblokker, på oppsiden av boligen. Murene er etablert av eier.

Det er flatt terreng på oppsiden og nedsiden, samt noe fall langs siden av boligen.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

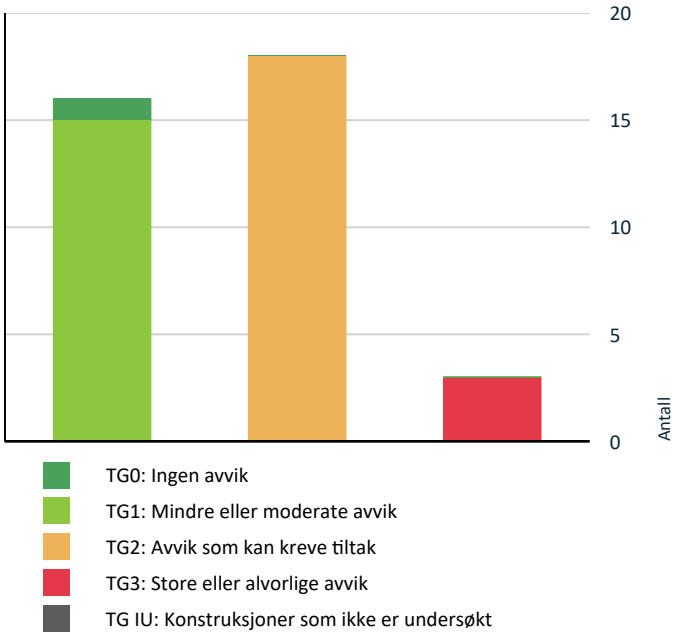
Del av tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

1. etasje: Deler av det ene soverommet er tegnet inn som klesbod. Endringen er søknadspliktig.
2. etasje: Veggen mellom stue og kjøkken er fjernet - endringen er ikke søknadspliktig.

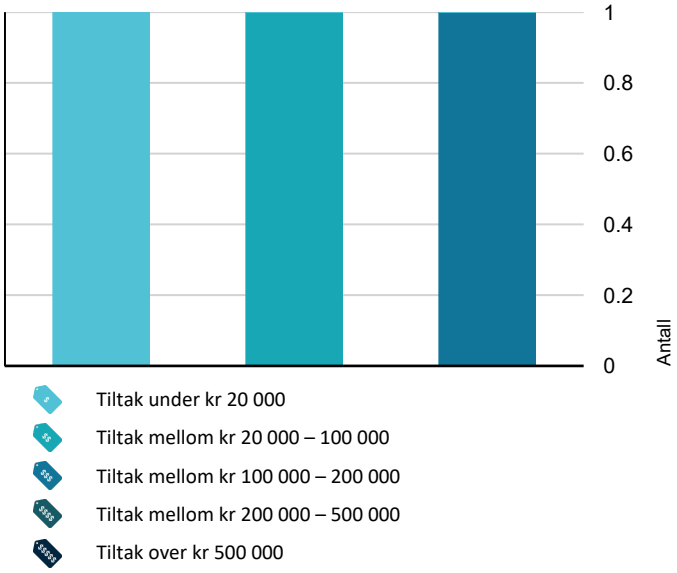
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 3	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG

Byggeår
1971

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til
frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.
På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.

TG 1 Nedløp og beslag

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av både aluminium og plast, fra 2007 og nyere dato.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende kledning, fra 2007.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er registrert begrenset lufting rundt boligen, da det er liten glipe mellom grunnmur og kledning.
Det er ikke registrert musesperre rundt boligen.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.

Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn
gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen. Det bør derfor etableres lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av W-takstoler fra byggeår.
Det er et loft over 2. etasje, som er isolert ned mot boligen. Loftet er ventilert via luftespalter samt en veggventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert følgende avvik:
Rørgjennomføringene i taket er ikke tettet iht. dagens krav og anbefalinger. Her er det eldre fuktmerker.
Luftespaltene er stedvis klemt, som kan føre til kondens.
Det er noe høye fuktverdier i treverk rundt pipen - her er det registrert ca 17-18 vekt% i treverket, som er høyere verdier enn normalt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rørgjennomføringene i taket bør tettes på korrekt måte iht. dagens anbefalinger. Dette for å sørge for at det ikke oppstår lekkasjer dersom en takpanne over rørgjennomføringen knuser. Gjennomføringene i taket kan også sjekkes fra utsiden, og tettes midlertidig, for å sikre mot lekkasjer og inndrev.

Luftespaltene anbefales åpnet for full ventilering i alle spaltene.





TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med både 2- og 3-lags glass.
Vinduene er av forskjellig årstall og utførelse:

1. etasje:
2 soveromsvinduer fra 2007.
Baderomsvinduet er fra 2018.
Vinduene ved døren er fra 2019.
3 soveromsvinduer fra 2021 og 2022.

2. etasje:
4 vinduer fra 2007.

TG 2 Vinduer - 3

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

6 vinduer i 1. etasje mangler korrekt tetting rundt vinduene og inn mot grunnmuren.
Det er noe utvendig slitasje i enkelte av vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Utvendig vedlikehold anbefales gjennomført på vinduene for økt levetid.

Korrekt tetting rundt vinduene bør etableres for å sikre at det ikke kommer inn vann/dyr inn i konstruksjonen.





TG 3 Vinduer - 2

Det ene stuevinduet er fra byggeår, og har 2-lags glass.
Vinduet er av tre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Det er råte i vinduet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduet kan forventes byttet innen kort tid.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Hoveddøren er fra 2018.
Døren i 2. etasje er fra 2020.
Dørene har 2-lags glass, og er av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utvendig slitasje på hoveddøren, samt at døren mangler et beslag nederst.
Det er en katteluke i døren i 2. etasje, som det er trekk fra.
Dørene har også mangelfull tetting utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Utvendig vedlikehold og korrekt tetting bør etableres på dørene for økt levetid og for å hindre vann/dyr inn i konstruksjonen.
Beslag under hoveddren bør etableres for å hindre vann inn under døren.
Det er ingen mulige tiltak vedrørende katteluken.







TG 2 Utvendige trapper

Det er en utvendig steintrapp, på siden av boligen, fra 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler håndløpere i trappen, iht. krav fra 2021.-

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres håndløpere i trappen iht. krav.



TG 3 Utvendige trapper - 2

Det er en utvendig tretrapp på baksiden av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangler håndløper og rekkverk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres håndløper og rekkverk iht. krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er flis på gangen i 1. etasje, og laminat på resterende rom.
På veggene er det veggplater med og uten tapet. I taket er det malt gips og panel.
Overflatene er oppgradert i de fleste rom siden 2017.
Det ene soverommet har varmekabler.

TG 2 Overflater - 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere overflater er ikke ferdige - det mangler listverk, overganger og maling flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må overflatene ferdigstilles. Disse er kun kosmetiske.

Tilstandsrapport







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
1. etasje har støpt plate på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 1 cm. Det er målt på gangen og på det hovedsoverommet.
2. etasje: 1,3 cm. Det er målt på stuen og soverommet.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en leca/elementpipe, fra byggeår.
Det er en vedovn i stuen i 2. etasje.,
Sotluken er plassert på soverommet i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bad og soverom er ut mot terreng.
Det er tatt hull fra soverommet og ut mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert dampsperre ut mot terreng.
Det er høye fuktverdier i treverket ved hulltaking. Målinger viser vekt% på 22-23 vekt%. Det er benyttet trykkimpregnert treverk, som ikke gir en optimal lesing på fuktmåleren. Det er derfor også sjekket for luftfuktighet i veggen. Dette viser 80-90 % luftfuktighet ved 14-15 grader, noe som er fuktig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet at ytteligere undersøkelse - tiltak er anbefalt.
Riving og oppbygging av vegger under terreng kan ikke utelukkes.
Dampsperren må fjernes for å sikre at veggene får puste på korrekt måte.
Det kan ikke utelukkes fuktsikrende tiltak ned mot grunnen for å hindre kapillæropptrekk i veggene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en tretrapp fra byggeår.
Trappen er oppgradert i 2019, med laminattrinn.
Det er tette trinn, og montert rekkverk i trappen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra 2018, og er utført som egeninnsats.
Eier har fremvist bildedokumentasjon av utførte oppgraderinger.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Tilstandsrapport

Dørterskelen/membranoppbretten er flat.
Det er svakt fall på gulvet mot badekaret. Fallet under badekaret er ikke undersøkt grunnet badekaret/størrelsen på dette.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Badet mangler fall, og har for lite fall.
Dusjsonen har fall mot badekaret. Dette er imot forskriftskravet, men vann ledes til sluk.
Ved vannsøl, lekkasje og vannsprut, vil vann ligge igjen på gulvet grunnet manglende fall. Fjernes dusjkanten, vil vann renne mot badekaret.
Det er manglende membranoppbrett ved dørterskel, iht. krav fra 2018.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Det anbefales at det etableres en membranoppkant ved dørterskelen som er 1,5 cm over flis, og 2,5 cm over sluk, for å sikre mot eventuelle lekasjer/følgeskader.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et sluk i dusjsonen, samt et under badekaret.
Det er synlig mansjett i sluket.
Sluket under badekaret er ikke sjekket, grunnet badekar, men eier har fremvist bilder.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Mansjetten i sluket i dusjen er kappet ufagmessig, slik at kappene går opp bak klemringen.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det er ingen enkle, mulige tiltak. Det vil være fare for fukt inn bak klemringen, slik at dette bør sjekkes jevnlig. For å lukke avviket, må ny mansjett etableres.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Det er også et større badekar, opplegg til vaskemaskin samt et fordelerskap her.

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

Det er sprekker i toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

Nytt toalett kan monteres ved behov.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet har en elektrisk vifte i veggen samt luftespalte under døren.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot dusjsonen.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2012, og er fra IKEA.
Det er hivte, profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte og frittstående hvitevarer.
Det er laminatfliser på gulvet, malte plater på veggene og i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2018, ifølge eier.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på badet.





TG 2 Vannledninger - 2

Boligen har vannrør av kobber fra grunnen og ut til yttervegg. Dette røropplegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker
og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre
til svekkelse.

TG 1 Avløpsrør

Røropplegg fra bad og kjøkken er av plast, og er av nyere dato - fra 2012 og 2018.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør - 2

Det er rør i grunnen, som går ut til yttervegg, av plast. Disse rørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet
og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til
lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilering via veggventiler samt ventiler i vinduene.

TG 1 Varmesentral

Boligen har en varmepumpe på stuen i 2. etasje.
Varmepumpen er fra 2019.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannsbereder på 300 liter.
Berederen er fra 2018, og er plassert under trappen i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales at det etableres en waterguard ved berederen, for økt sikkerhet i tilfelle en vannlekkasje fra berederen.

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.

Eier opplyser at det elektriske anlegget er oppgradert i boligen, fra 2017 og til 2026. Alle rom, bortsett fra stue og kjøkken, er oppgradert.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.
Eier har fremvist dokumentasjon/samsvarserklæring på utførte oppgraderinger.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Inntak sikring er ikke skiftet ut, sikringskapet er skiftet ut med innmat i 2019. Alt elektrisk i vegger tak og gulv er utskiftet bortsett fra deler i stue, kjøkken og loft jevnlig fra 2017 til d.d.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, elektriske arbeider er utført av godkjent elektriker i egen bolig med ansvarsrett.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Nei. Hovedsikringen på 32 amper kan løses ut ved overforbruk

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
    Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
    Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
    Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere og at deler av anlegget er varierende årgang, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier har opplyst at dreneringen er utført som egeninnsats i 2021.
Det er drenerende masser, grunnmursplast, drensrør, klemlist og isolasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe høye fuktverdier i rom ut mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at det gjøres nærmere undersøkelser vedrørende dreneringen, for å avdekke om det er noe feil/mangler knyttet til denne.
Det kan ikke utelukkes at det må utføres tiltak i grunnen, for å hindre kapillæropptrekk.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har en grunnmur av betong, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

2 sprekker under vinduene på baksiden av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riss i grunnmuren bør pusses, slik at eventuell utvikling kan sjekkes.
Dersom det er videre utvikling i riss, må nærmere undersøkelser/videre tiltak utføres.

Tilstandsrapport



TG 1 Forstøtningsmurer

Det er flere støttemurer av betongblokker og steinblokker, på oppsiden av boligen. Murene er etablert av eier.

TG 2 Terrengforhold

Det er flatt terreng på oppsiden og nedsiden, samt noe fall langs siden av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Det bør utføres kontroll av utvendige vann og avløpsledninger.

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

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.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvending trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

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

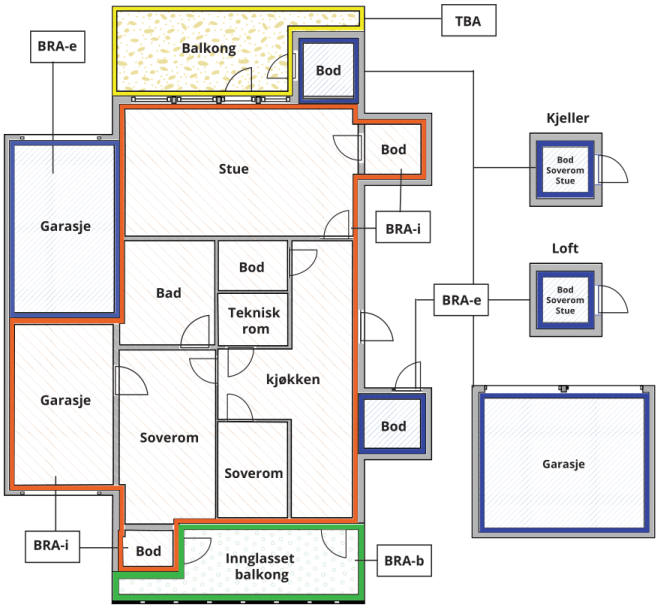
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Del av tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	61			61	
2. etasje	69			69	
SUM	**130**				
SUM BRA	**130**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		
2. etasje	Stue/kjøkken, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: 1. etasje: Deler av det ene soverommet er tegnet inn som klesbod. Endringen er søknadspliktig.
2. etasje: Veggen mellom stue og kjøkken er fjernet - endringen er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

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

Romfordeling

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

Kommentar

Boden er kun oppmålt - ikke vurdert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Cedric Aarra	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	109	520		0	416.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lifjellveien 29 B

Hjemmelshaver
Kloumann-Aarra Madeleine Birgitte Rosenkrantz

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Sandnes kommune sin reguleringsplanID 6704, og er regulert til blokkbebyggelse

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder og gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger andel i realsameie på 1/20.
Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	12.01.2026	Det foreligger tegninger fra byggeår, samt tegninger for bruksendring av soverom.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	
2	23.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Egenerklæring

Lifjellveien 29B, 4310 HOMMERSÅK

13 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lifjellveien 29B	Lifjellveien 29B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra overtakelse til dags dato

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Kloumann-Aarra, Per Cedric

Selger

Kloumann-Aarra, Madeleine

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2018

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt det elektriske er utført av meg som er elektriker.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Cedric Kloumann-Aarra

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Rørlegger arbeid ble utført av meg med nøye veiledning fra rørlegger. Membran er lagt av meg med veiledning. Resten av arbeidet er også utført av meg.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ved kjøp hadde det lekt inn vann ved lufting fra ventilator og ved peis, dette er utbedret.
Det har også lekt vann fra lufting til avløp, dette er utbedret.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Maling av kledning.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2021

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

I følge med arbeid i hagen ble det gravd ned til sålen langs med bak huset, muren ble kledd med knotteplast og xps isolasjon samt drenerende masser og drensrør. Hagen bak er også drenert med drensrør i en ring rundt hagen.

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hele sikringsskapet er byttet ut med tilhørende ny innmat. Varmekabler i gang, bad, og ett soverom. Tilnærmet alt elektrisk i vegger og tak er byttet ut. Unntaket er deler av stuen og i kjøkkenet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Cedric Kloumann-Aarra

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Arbeidet er gjort av meg under nærme veiledning av rørlegger. Alt av vann og mye av avløpsrør er byttet ut. Alle rør går ut fra vannskap med rør i rør system. Ny varmtvannsbereder 300l 3 kW.

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny varmepumpe montert i stue.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

JR montasje

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2018

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmekabel på badet.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Cedric Kloumann-Aarra

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**

2019

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmekabel i gangen.

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Cedric Kloumann-Aarra

16.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.4.2 **Årstall**

2022

16.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmekabel i soverom mot grunn.

16.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Cedric Kloumann-Aarra

16.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2025

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nytt vindu med godkjent størrelse for rømming satt inn i tidligere bod ved siden av badet vegger lektet ut og isolert og nye vinduer mot hagen satt inn og bruksendring til soverom.

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det har vært oppmåling av tomten og naboens innkjørsel er delvis inne på tomten og gjerdet mot nabo ovenfor står inne på tomten.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95691855

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Aarra, Per Cedric Werner	**2026-01-13**	**Kloumann, Madeleine B R**	**2026-01-13**

Identification

bankID Aarra, Per Cedric Werner

Identification

bankID Kloumann, Madeleine B R

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Aarra, Per Cedric Werner	13/01-2026 14:12:58	BANKID
Kloumann, Madeleine B R	13/01-2026 14:16:10	BANKID

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 109, Bruksnr 520	**Kommune:**	1108	Sandnes
Adresse:				
Veiadresse:	Lifjellveien 29 B, gatenr 17700 4310 Hommersåk	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	902 1	Riska Riska
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	6080201 4514	Riska Hommersåk

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	06.12.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	416,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/109/520	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.12.1984	Avgiver	1108/109/334	-416,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/109/520	416,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lifjellveien 29 B	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	170146697			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1						

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

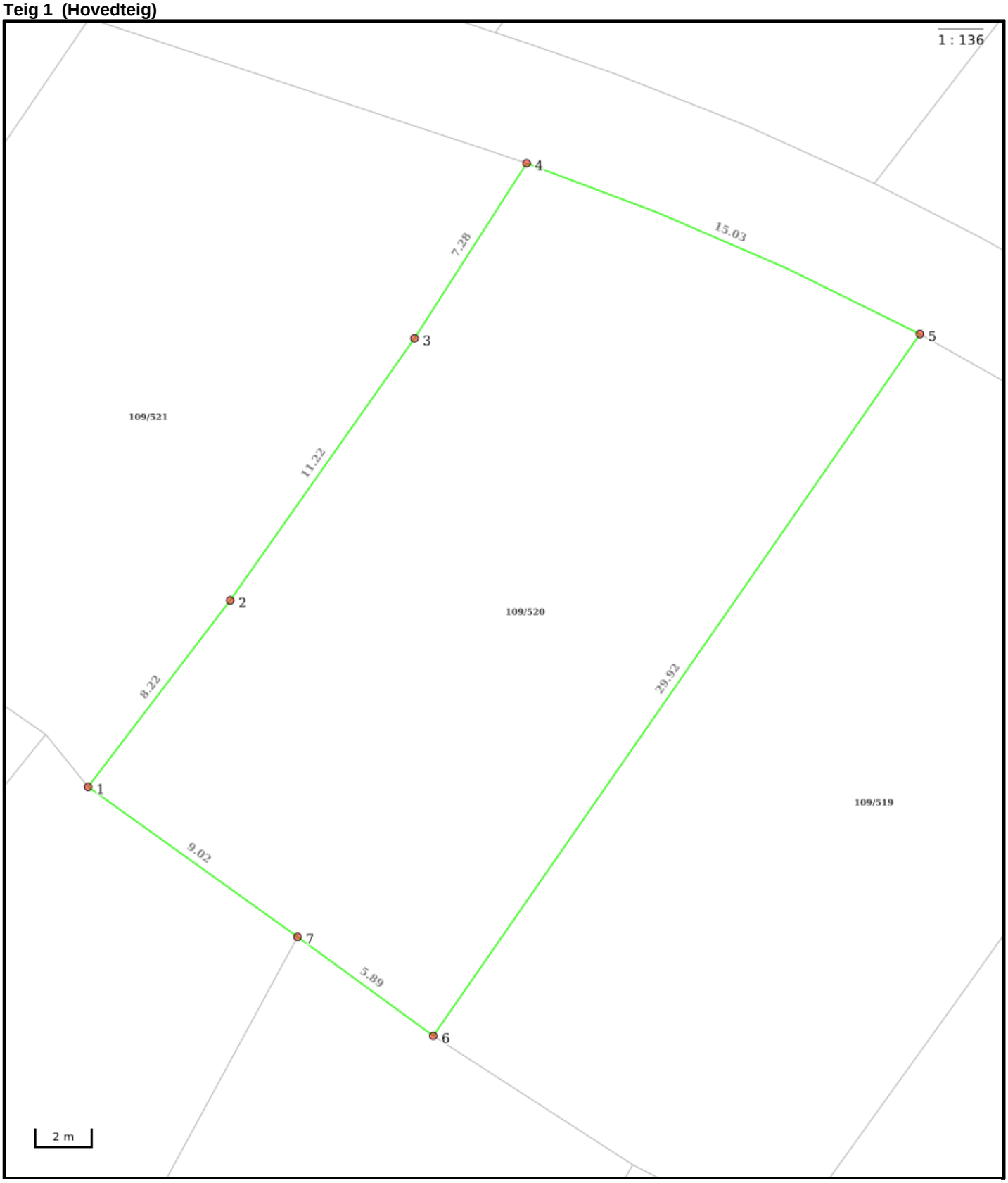
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 416,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 535 485,88	317 893,89	8,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 535 492,84	317 898,26	11,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 535 502,56	317 903,87	7,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 535 509,02	317 907,23	15,03m	Terrengmålt	10	97,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 535 504,30	317 921,49	29,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 535 478,28	317 906,72	5,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 535 481,31	317 901,67	9,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

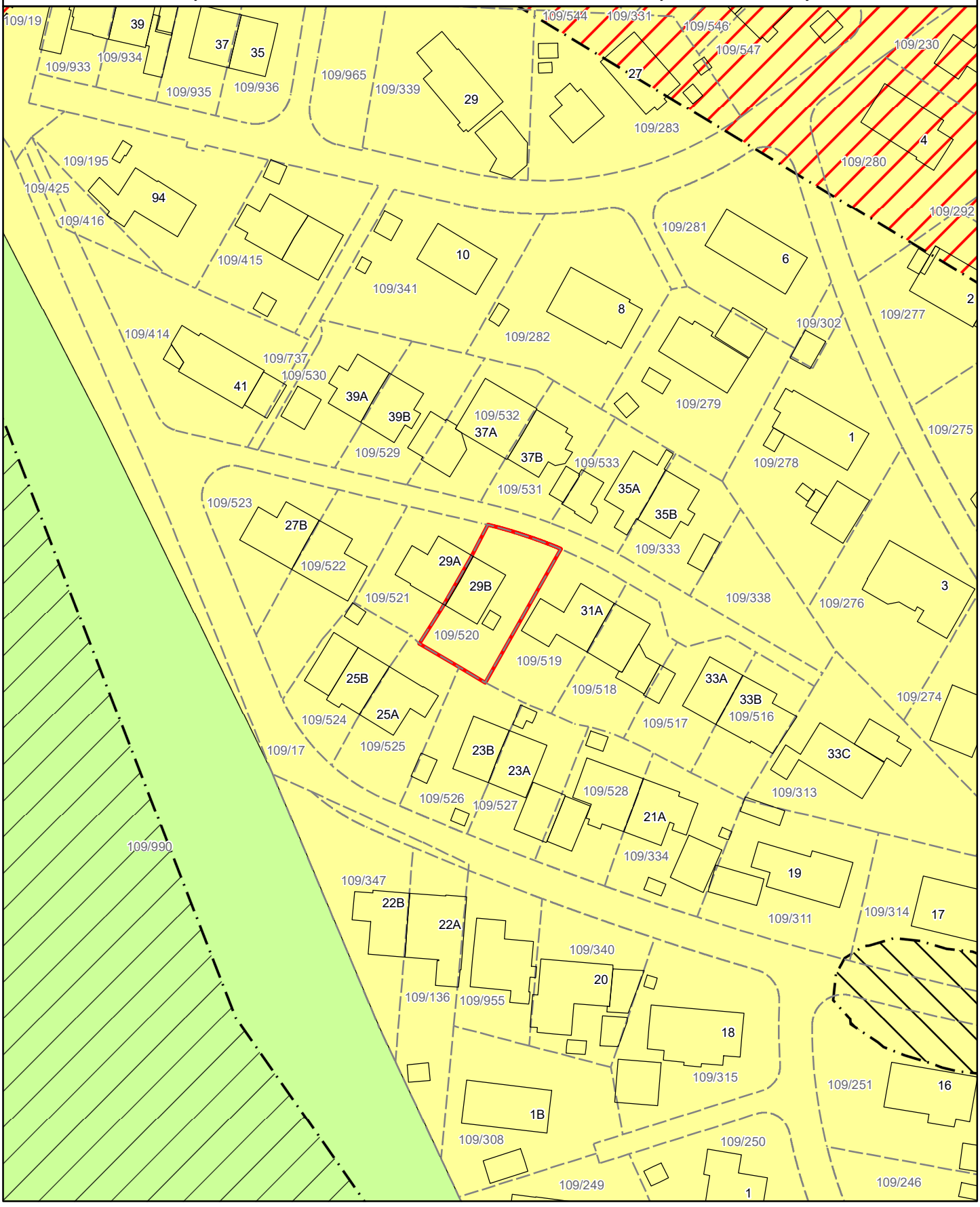
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Lifjellveien 29B, 4310 HOMMERSÅK
Gnr/Bnr: 109/520/0/0
Dato: 2025-12-08 Planident: 202005
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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



Utskriftsdato **08.12.2025**

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	109	**Bruksnr**	520	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff	
Kommuneplaner	Reguleringsplaner

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

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
Delarealer	

Areal	415.5 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 4
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal	415.5 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	6704
Navn	Reguleringsplan over en del av Riska og Frøyland
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/25/1968 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_6704.pdf

Delarealer

Areal	413.35 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	2.16 kvm
Feltnavn	
Regform	311 - Gate m/fortau

Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Lifjellveien 29B, 4310 HOMMERSÅK
Gnr/Bnr: 109/520/0/0
Dato: 2025-12-08
Målestokk: 1:1,000

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



Sandnes kommune
Bygningssjefen
HW/akh
Ark. 109/229

Sandnes Aluverks Boligbyggelag Riksa II,

Hana,

4300 SANDNES.

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

Ansvarshavende: Sig. Lygren
Byggemelder: Brødr. Fjogstad
Bygningens art: 2-mannsbolig
Konstruksjon: Tre.
Oljetank:

Gnr. 109
Bnr. 333
Husnr. Matr. nr. 3, 4 og 5
Sak nr. 651 og 706/71

I henhold til besiktigelse den 22.8.72 meddeles brukstillatelse i Deres 2-mannsbolig, hus nr. 3, 4 og 5 godkjent

Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig:
1. Overgang trevegg og betong v/inngangspartier må forsegles med beslag og fugemasse.
2. Terrenget må planeres med fall fra husene.
3. Det må tettes med betong under terskelene på hovedinngangsdørene.

Sandnes, den 23. august 1972

Kåre Christiansen
bygningssjef

Harry Winnskjei
ass.ing.

Sandnes kommune
Bygningssjefen

HW/akh
Ark. 109/229

Sandnes Aducerverks Boligbyggelag Riska II,

Hana,

4300 SANDNES.

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

Ansvarshavende: Sig. Lygren
Byggemelder: Brødr. Fjogstad
Bygningens art: 2-mannsbolig
Konstruksjon: Tre
Oljetank:

Gnr. 109
Bnr. 334
Hus nr. Matr. nr. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12
Sak nr. 651 og 706/71

I henhold til besiktigelse den 22.8.72 meddeles brukstillatelse i Deres 2-mannsboliger, hus nr. 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 12
i gate 706 og i gate 702

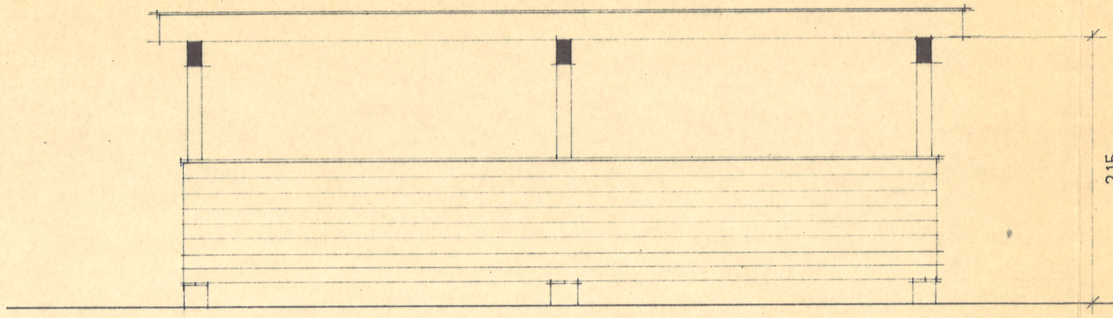
Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig:
1. Overgang trevegg/betong ved inngangspartier, som ikke har overbygg fra carport må forsegles med beslag og fugemasse.
2. Terrenget må planeres med fall fra husene.
3. Carport ved hus nr. 7 (Kåre Hetland), hvor veggene er igjenmurt må utføres somgodkjente tegninger.
4. Det må tettes med betong under terskelene på hovedinngangsdører.

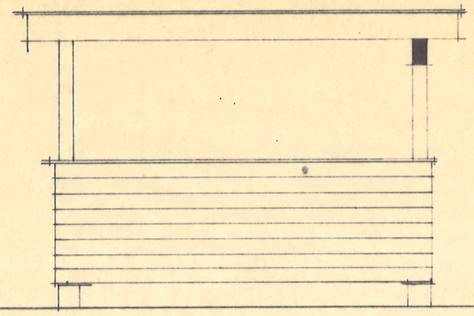
Sandnes, den 23. august 1972

Kaare Christiansen
bygningssjef

Harry Winnskjei
ass.ing.



FASADE A-C.

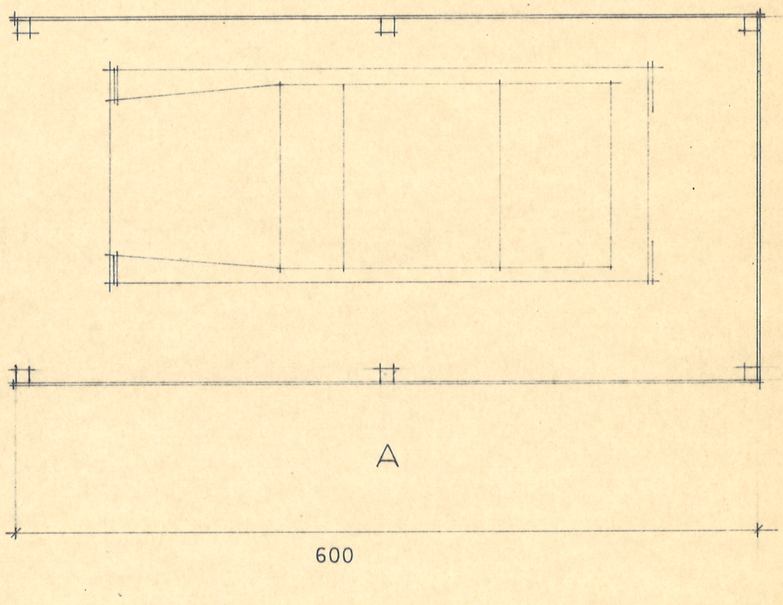


FASADE D.

C

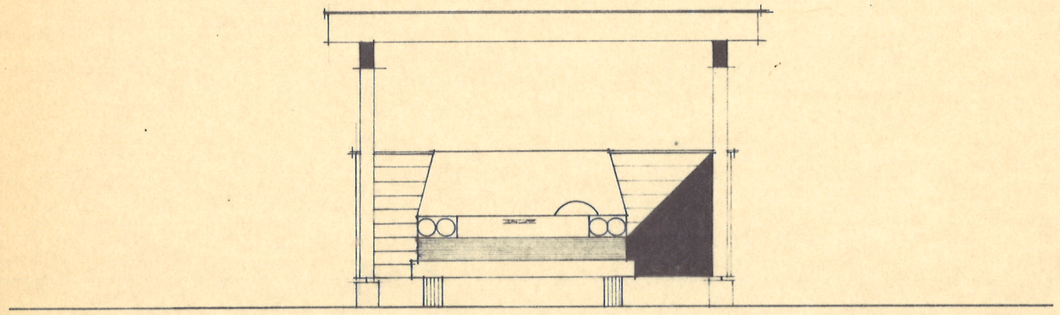
B

D



A

600



FASADE B.

Godkjent med rettelser av byggningsrådet, sak 706/71
Huset må ikke oppføres annerledes enn de godkjente tegninger viser.

CARPORT

SANDNES ADUCERVERK
SANDNES.

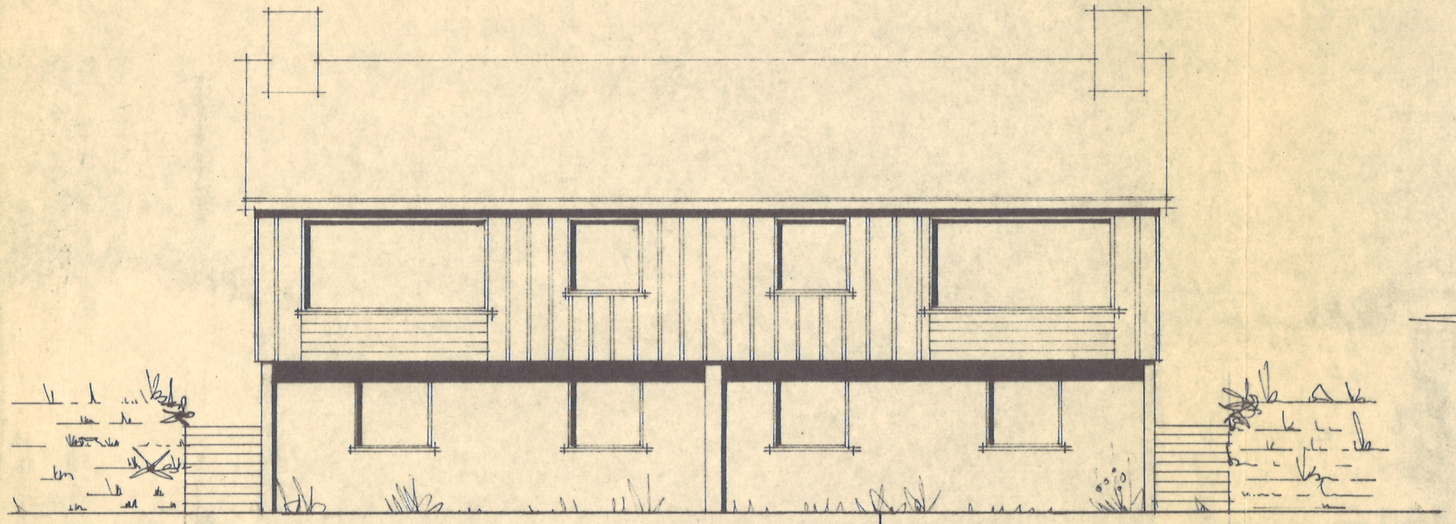
BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 14.9.71
Arkiv 109/229

REV. 6.9.71.

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES T.E.	M: 1:50.	Byggherre:
	1. 3. 71.	Tegn. nr.: 60-5.22.

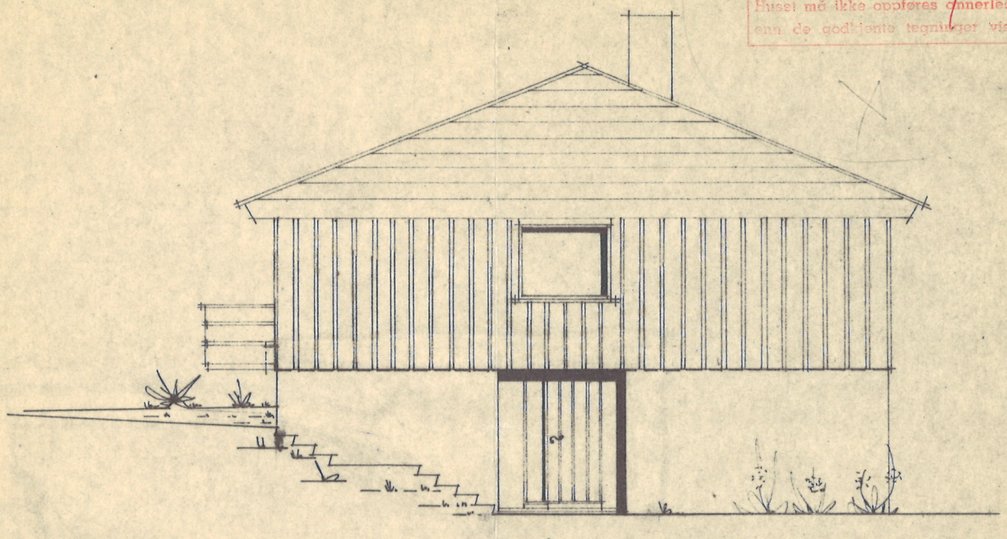
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7/7 1922 og lov nr. 2 av 12/5 1961.

Godkjent med rettelser av byggningsrådet, sak 706/71
Huset må ikke oppføres annerledes enn de godkjente tegninger viser.



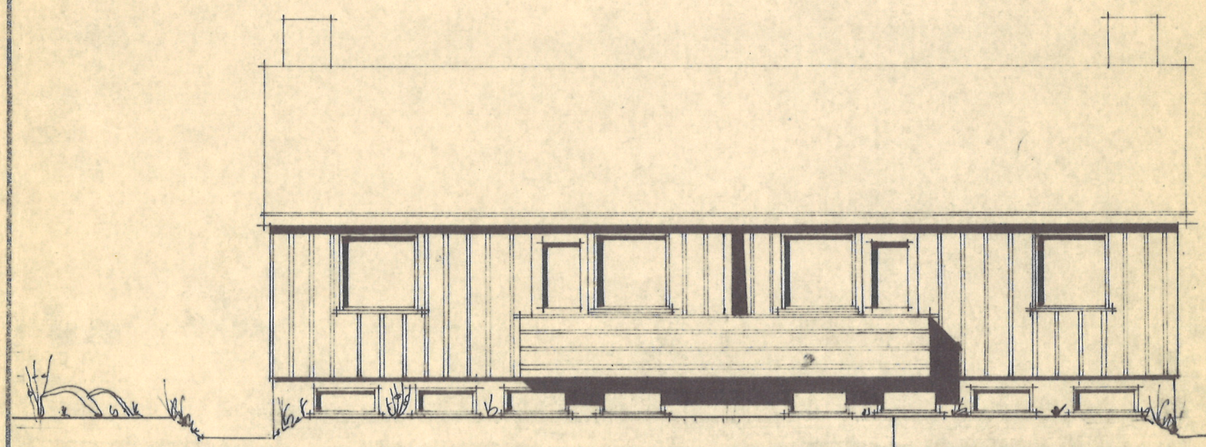
FASADE (C) MOT NORD-ÖST

FREMTIDIG TERRENG.



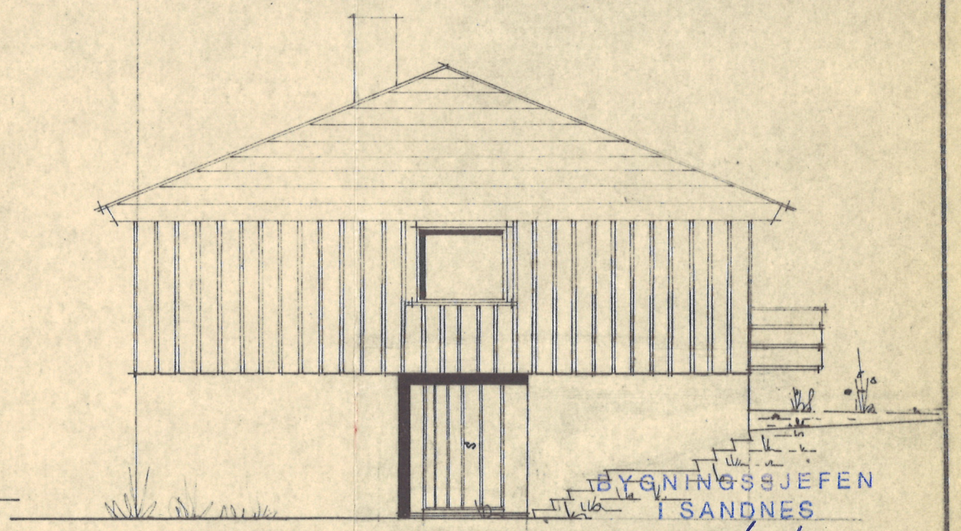
FASADE (D) MOT: SÖR-ÖST

A/S SANDNES ADUCERVERK'S
BOLIGBYGGELAG.
BYGGEFELT: ESKEMYR II RISKA, SANDNES.
HUS NR. 3,4,5,10,11 OG 12.



FASADE (A) MOT: SÖR-VEST.

FREMTIDIG TERRENG.

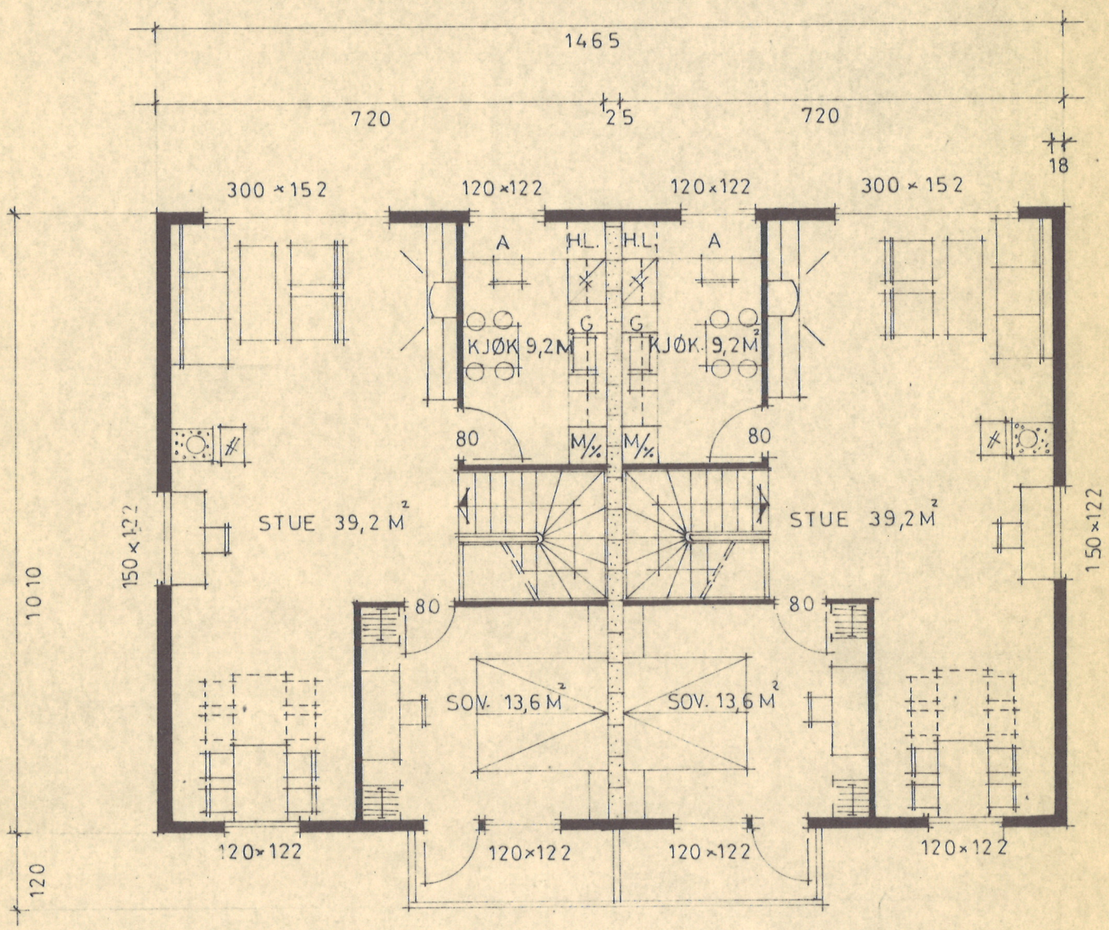


FASADE (B) MOT: NORD-VEST.

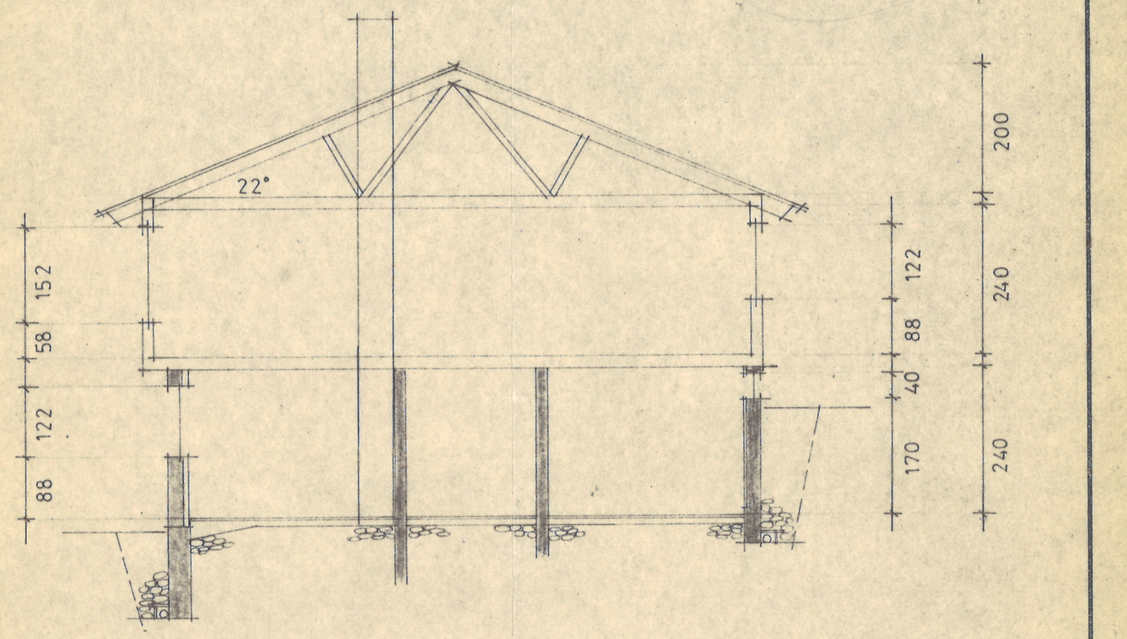
BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 24/6-71
Arkiv 109/

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7/7 1922 og lov nr. 2 av 12/5 1961.

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES A.S.	M: 1:100	Byggherre:
	1-3-71	Tegn. nr.: 60-522



PLAN 1 ETASJE.



TVERRSNITT.

Godkjent med rettelser av byggingsrådet, sak 706/71
Vedtak må ikke oppføres innenfor
[illegible]

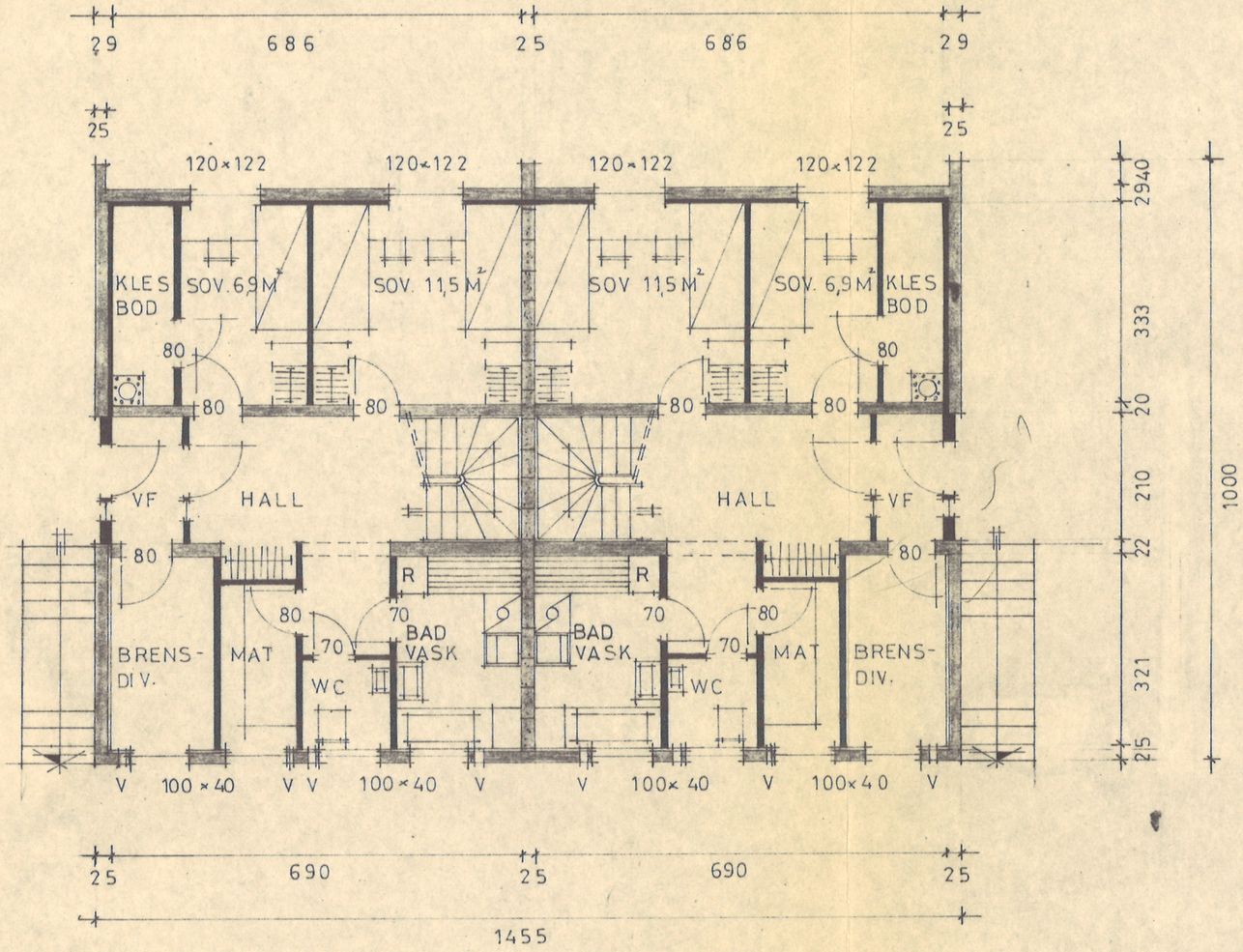
BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 26/6 71
Arkiv 107/

2 × 100 M² LEIEAREAL.

A/S SANDNES ADUGERVERK'S,
BOLIGBYGGELAG.
BYGGEFELT: ESKEMYR II RISKA, SANDNES.
HUS NR: 3, 4, 5, 10, 11 OG 12.

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES AS	M: 1:100	Byggherre:
	1-3-71	Tegn. nr.: 60_522

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7/7 1922 og lov nr. 2 av 12/5 1961.



PLAN UNDERETASJE.

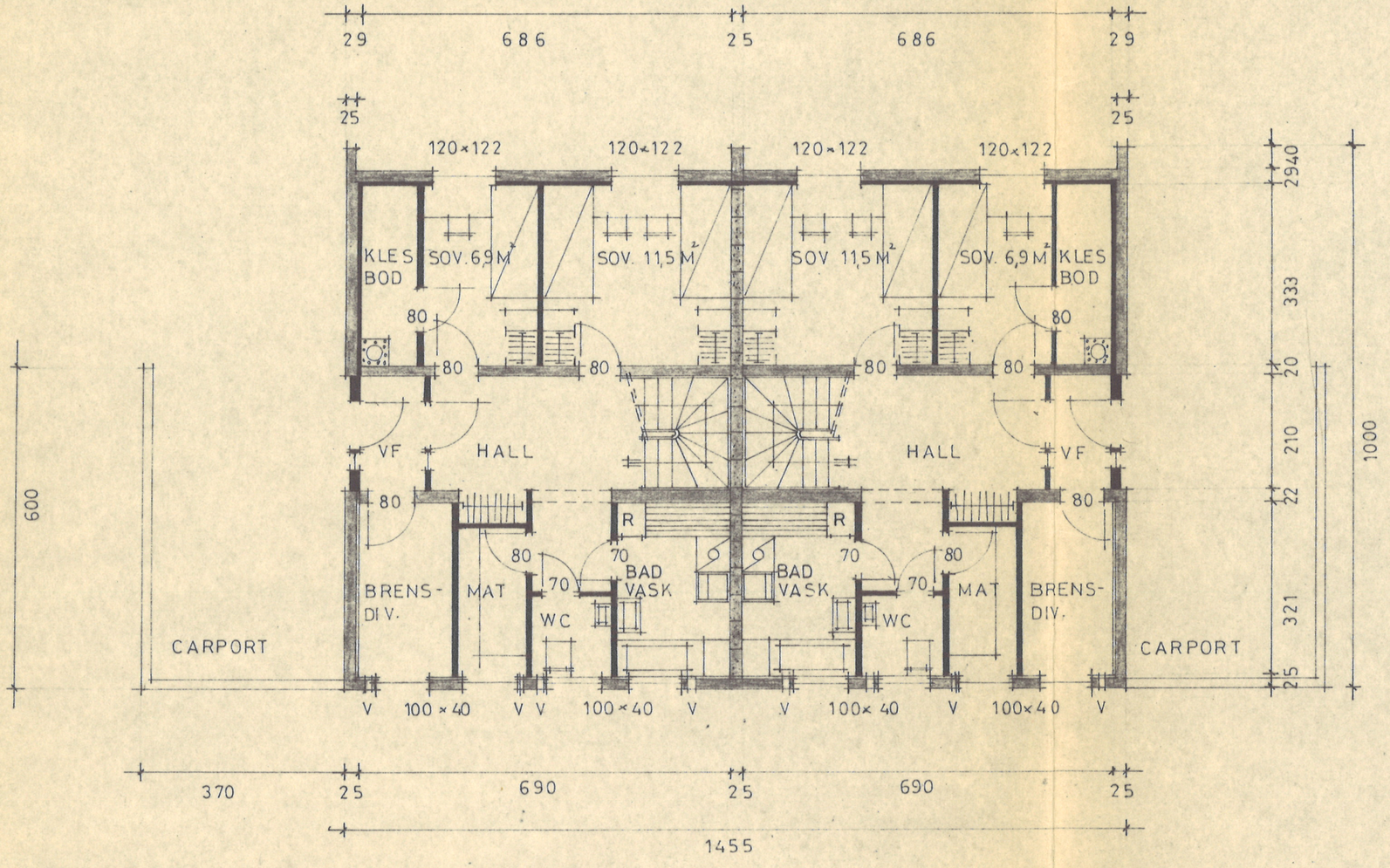
Godkjent med/uten rettelser av byggningsrådet, sak 706/71
Huset må ikke oppføres annerledes enn de godkjente tegninger viser.

A/S SANDNES ADUCERVERK'S
BOLIGBYGGELAG
BYGGEFELT: ESKEMYR II RISKA, SANDNES.
HUS NR. 3, 4, 5, 10, 11 OG 12.

BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 26/6-71
Arkiv 109/

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES A.S.	M: 1:100	Byggherre:
	1-3-71	Tegn. nr.: 60-522

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7/7 1922 og lov nr. 2 av 12/5 1961.



PLAN UNDERETASJE.

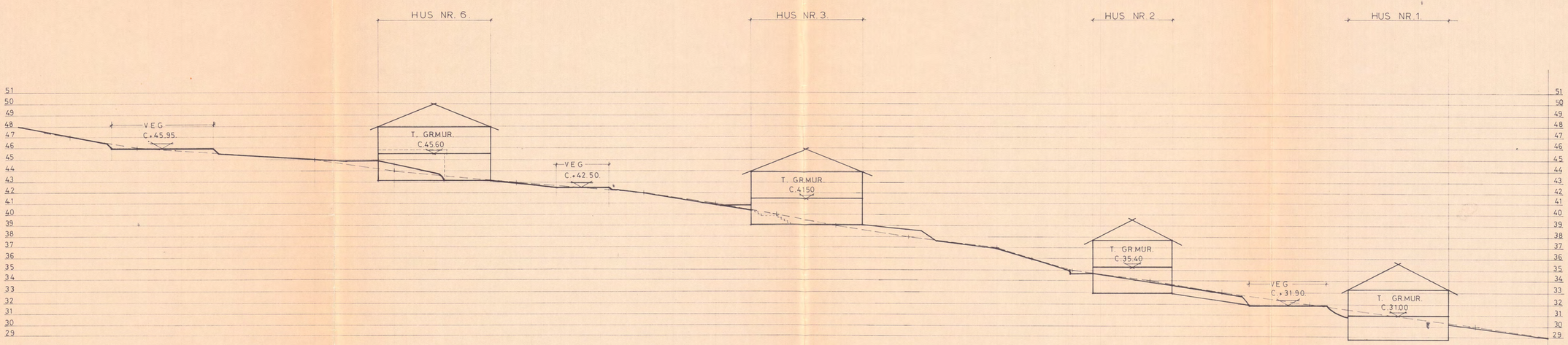
Godkjent med — retter av byggingsrådet, sak 706/71
Huset må ikke oppføres innenfor enn de godkjente tegninger viser.

A/S SANDNES ADUCERVERK'S
BOLIGBYGGELAG
BYGGEFELT: ESKEMYR II RISKA, SANDNES.
HUS NR. 6, 7, 8 OG 9.

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 26/6-71
Arkiv 109/

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7/7 1922 og lov nr. 2 av 12/5 1961.

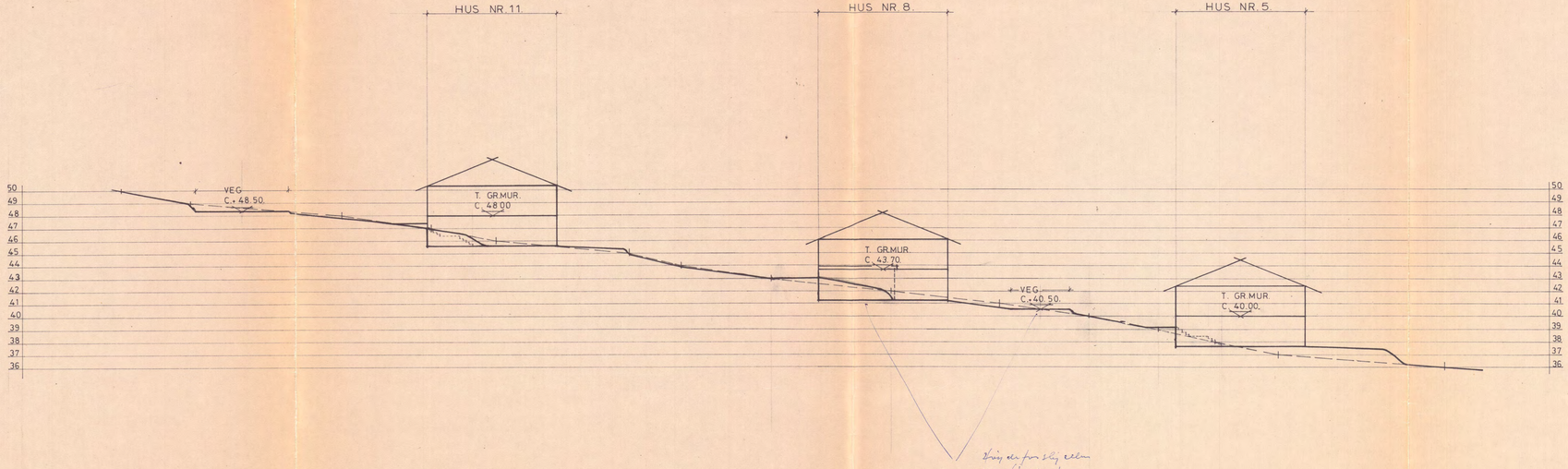
BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES A.S.	M: 1:100	Byggherre:
	1-3-71	Tegn. nr.: 60-522



A/S SANDNES ADUSERVERK'S
BOLIGBYGGLAG
BYGGEFELT: ESKEMYR II, RISKA.
SNITT A–A GJENNOM HUSREKKE
HUS NR. 1, 2, 3 OG 6.

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 26/6-71
Arkiv 109/

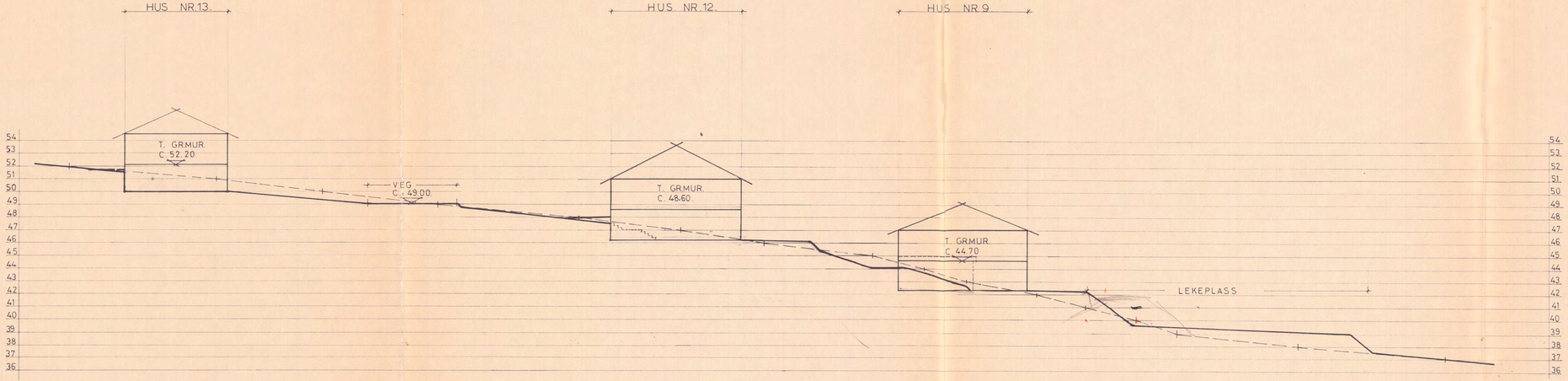
BRØDRENE KOCH AS 1:200.
T.E. C.F. 9. 6.71.



BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 26/6-71
Arkiv 1071

REGULERINGSPLAN FOR
A/S SANDNES ADUCERVERK'S
BYGGELAG
BYGGEFELT: ESKEMYR II.
SNITT C–C AV HUSREKKE
HUS NR. 5, 8 OG 11.

BRØDRENE FJOGSTAD A/S	M: 1:200	
T.E. SANDNES C.F.	1. 3. 71	

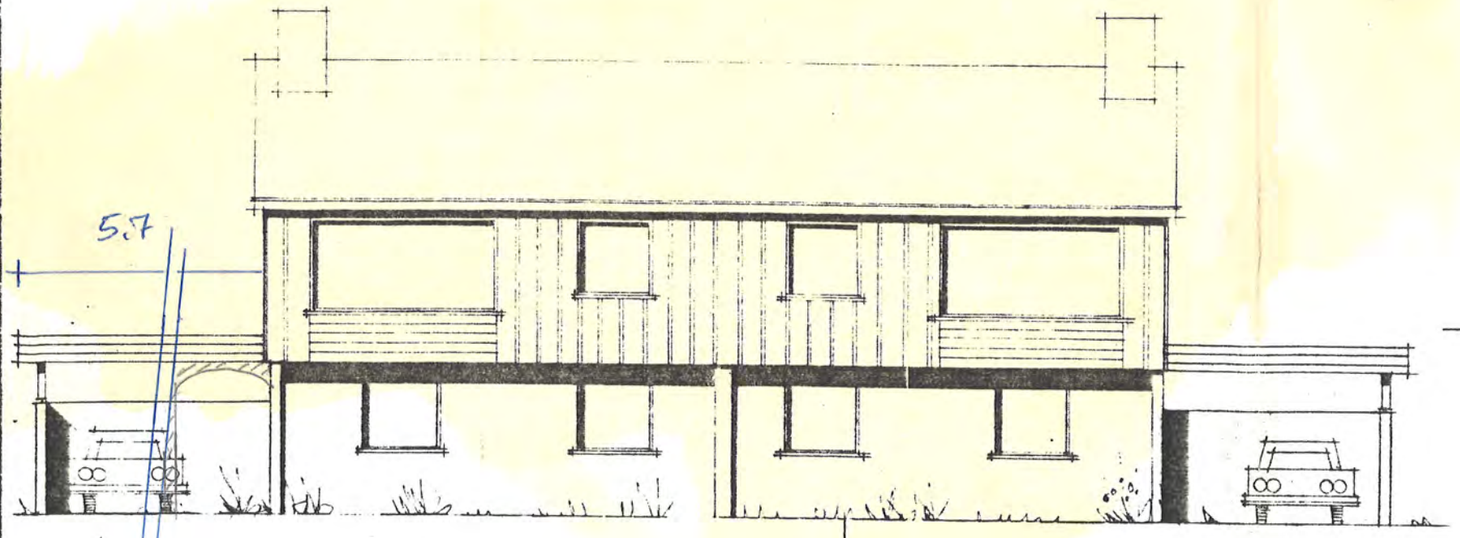


BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 26/6-71
Arkiv 1071

A/S SANDNES ADUCERVERK'S
BOLIGBYGGELAG
BYGGEFELT: ESKEMYR II, RISKA.
SNITT D - D GJENNOM HUSREKKE
HUS NR. 9, 12 OG 13.

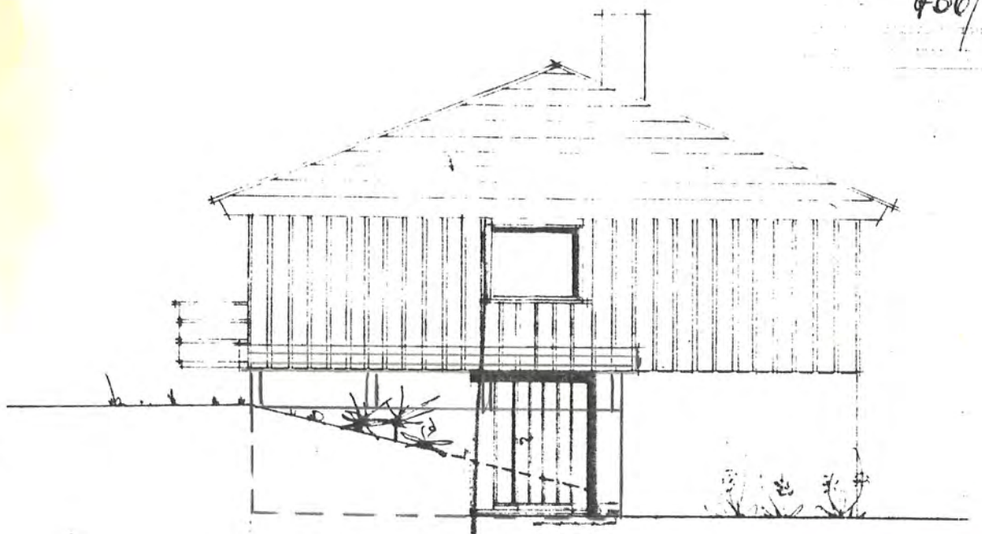
BRØDRENE RØSTAD A/S		1:200
T.E.	C.F.	1. 3. 71.

706/71



FASADE (C) MOT: NORD-ÖST.

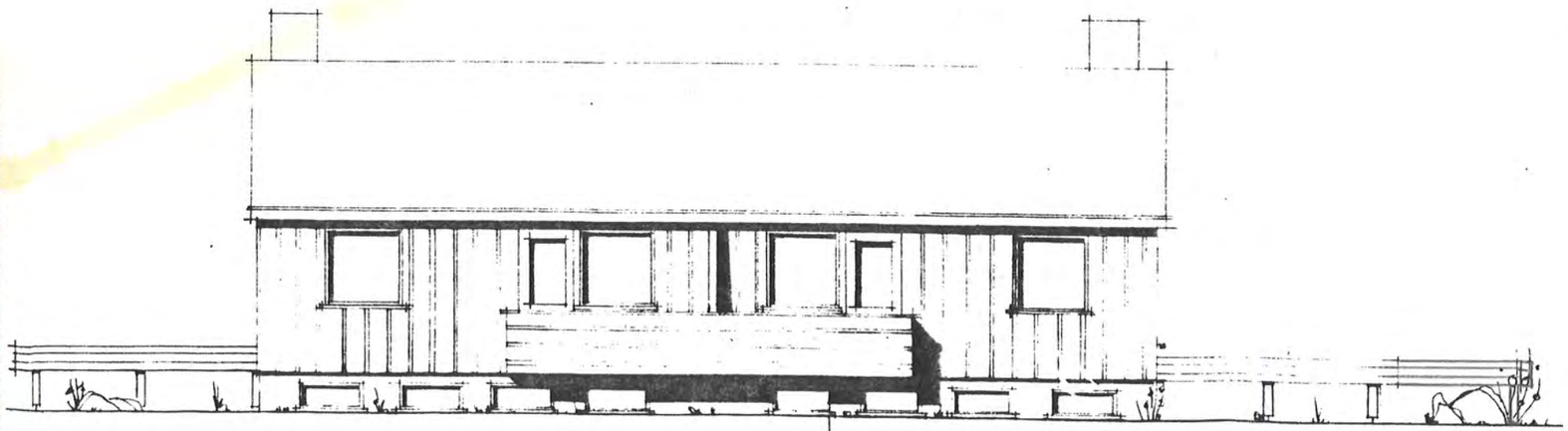
FREMTIDIG TERRENG.



FASADE (D) MOT: SÖR-ÖST.

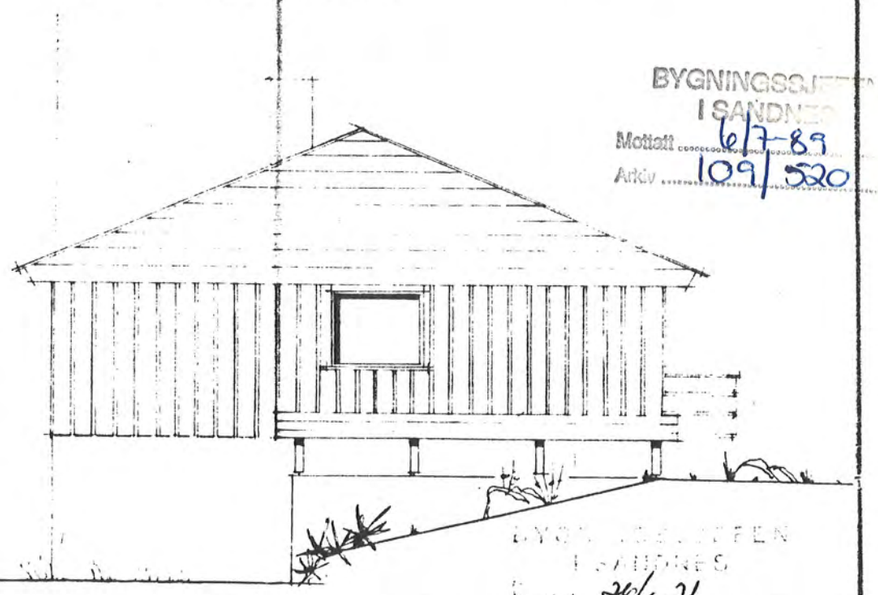
687/89

A/S SANDNES ADUCERVERK'S BOLIGBYGGELAG.
BYGGEFELT: ESKEMYR II RISKA, SANDNES.
HUS NR: 6, 7, 8 OG 9.



FASADE (A) MOT: SÖR-VEST.

FREMTIDIG TERRENG.



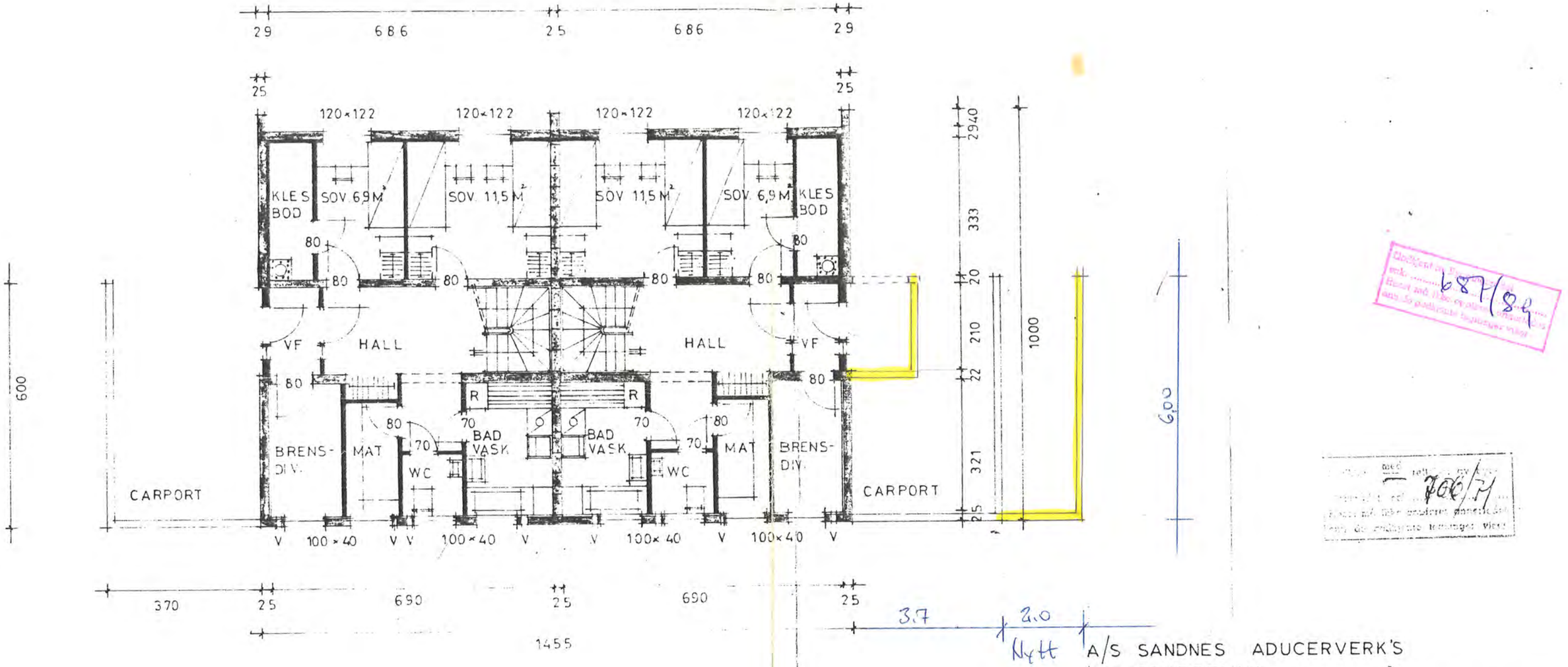
FASADE (B) MOT: NORD-VEST.

BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 6/7-89
Arkiv 109/520

BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 26/6-71
109/

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7/7 1922 og lov nr. 2 av 12/5 1961

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES A.S.	M 1:100	Byggherre:	
	1-3-71	Tegn. nr.	60-522



A/S SANDNES ADUCERVERK'S
BOLIGBYGGELAG
BYGGEFELT: ESKEMYR II RISKA, SANDNES.
HUS NR. 6, 7, 8 OG 9.

PLAN UNDERETASJE

687/82

700/71

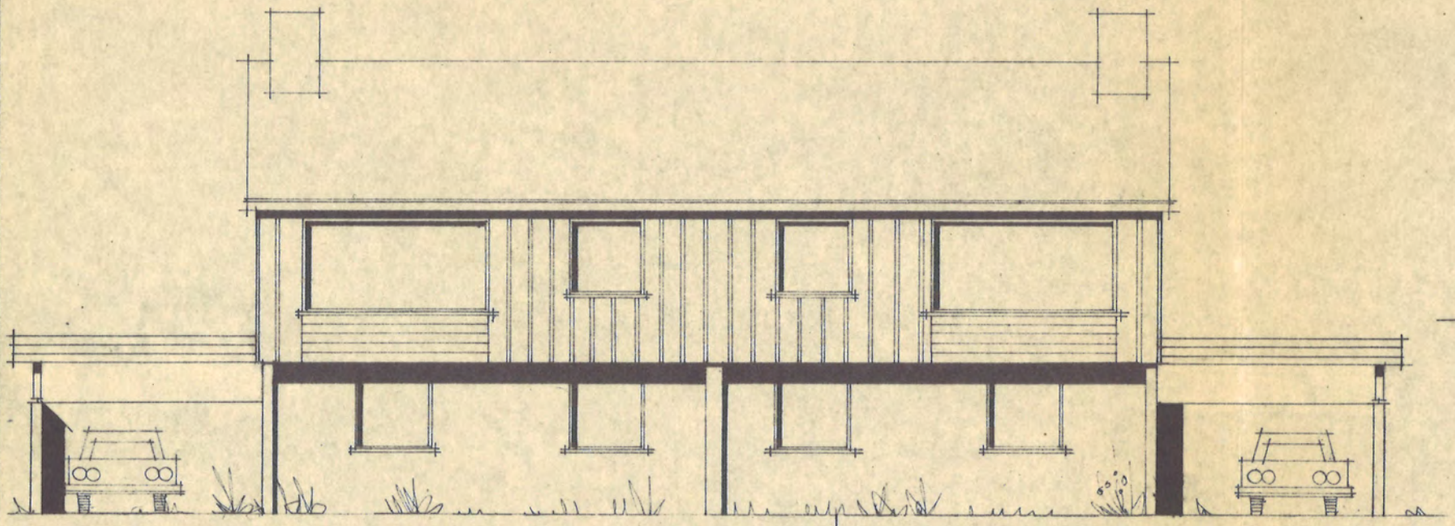
BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 6/7-89
Arkiv 109/520

26/6-71
109/

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES A.S.	M 1:100	Byggherre	
	1-3-71	Tegn. nr.	60-522

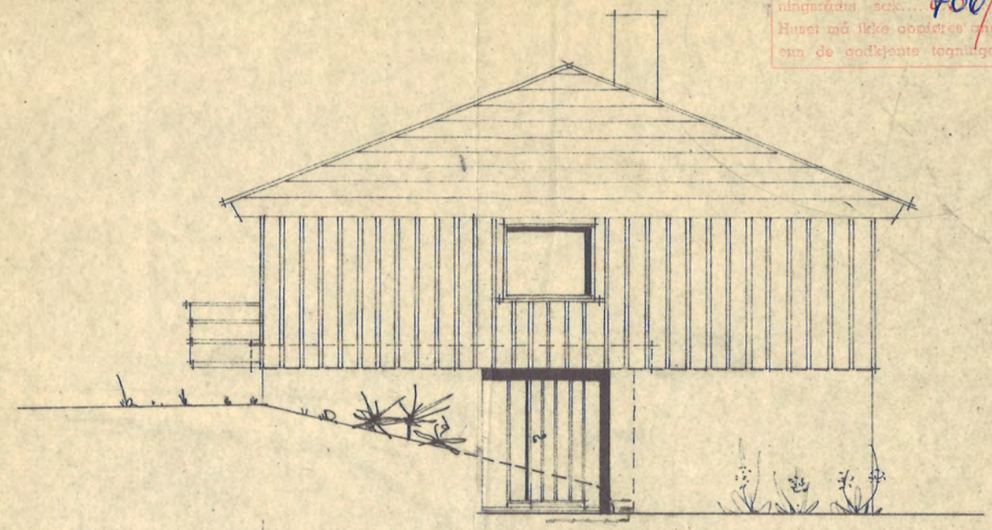
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7/7 1922 og lov nr. 2 av 12/5 1961

Godkjent med ... rettelser i rødt
... 706/71
Huset må ikke oppføres annerledes enn de godkjente tegninger viser.



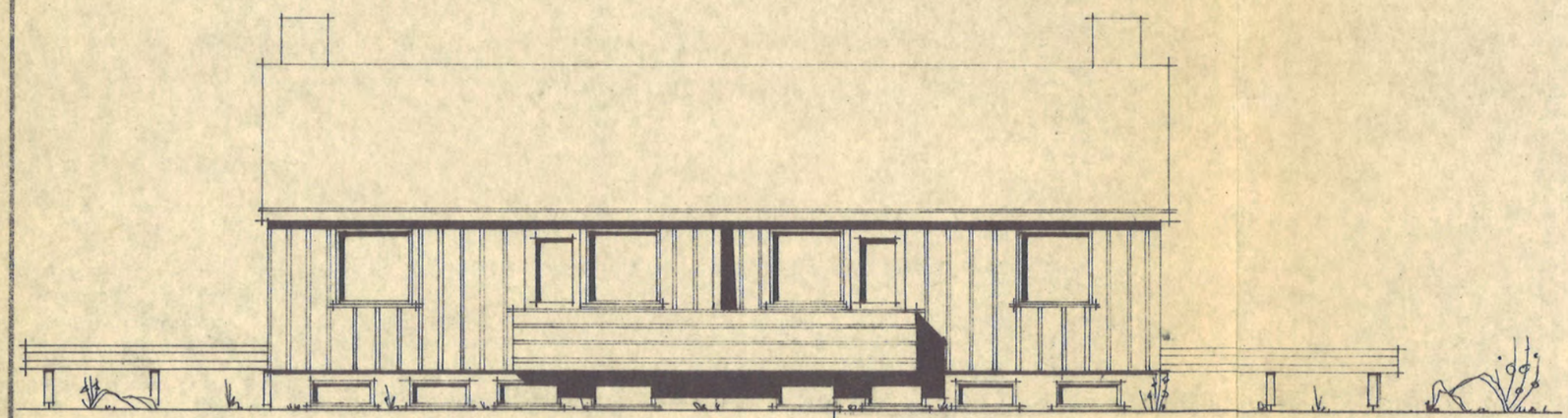
FASADE (C) MOT: NORD – ÖST.

FREMTIDIG TERRENG.



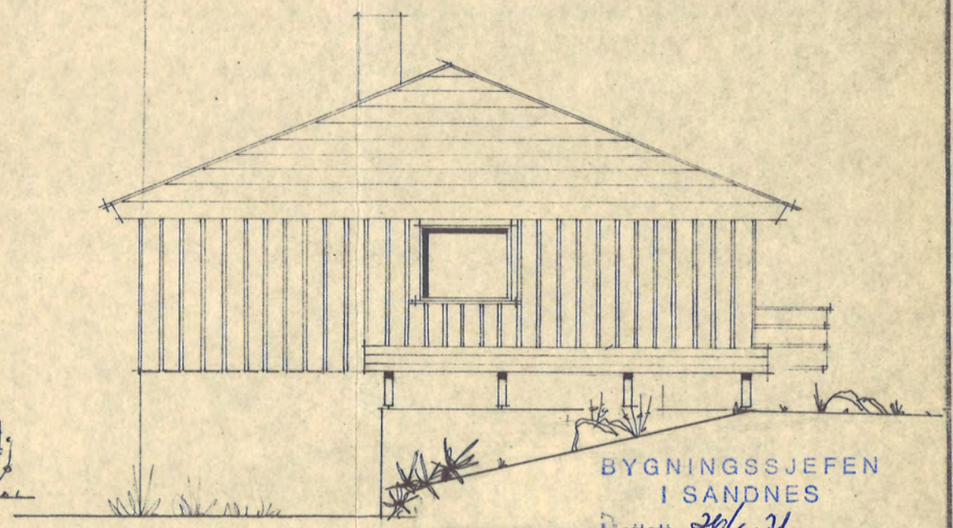
FASADE (D) MOT: SÖR-ÖST.

A/S SANDNES ADUCERVERK'S
BOLIGBYGGELAG.
BYGGEFELT: ESKEMYR II RISKA, SANDNES.
HUS NR: 6,7,8 OG 9.



FASADE (A) MOT: SÖR – VEST.

FREMTIDIG TERRENG.



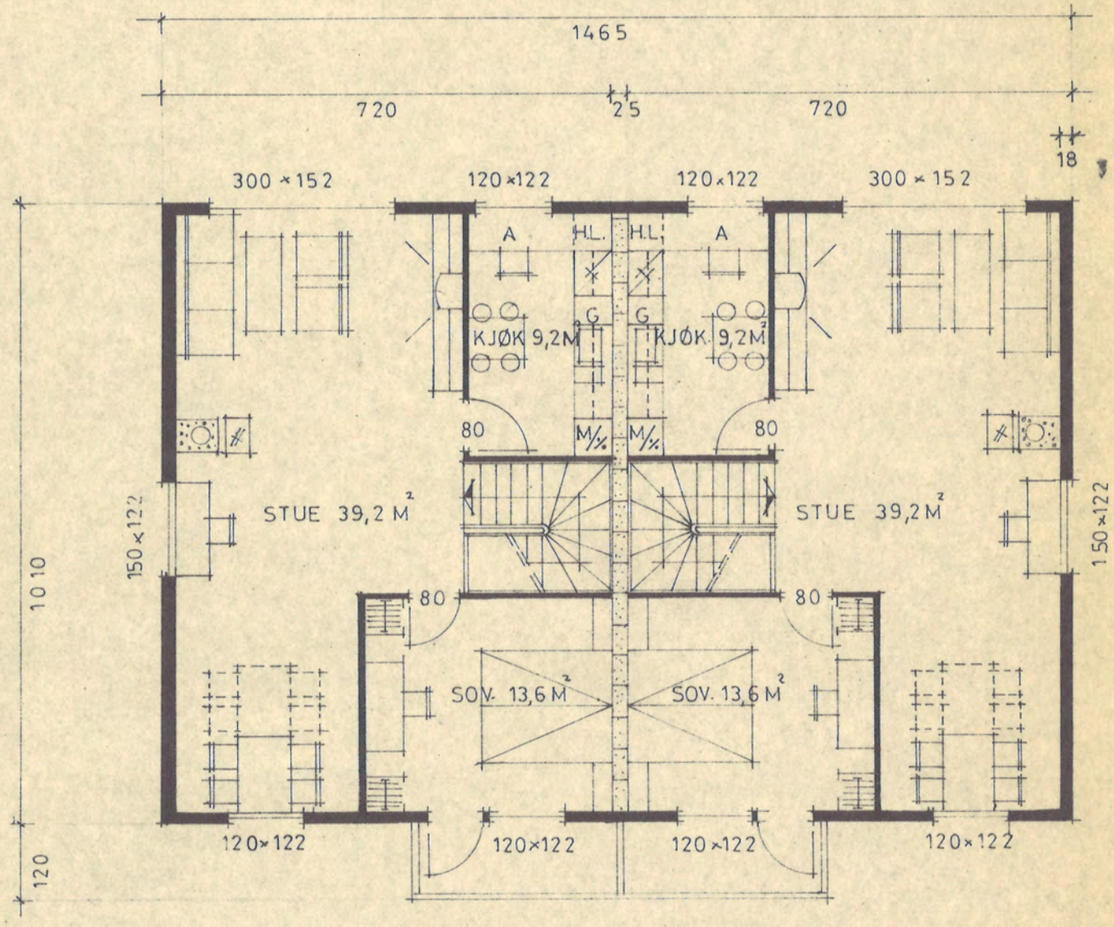
FASADE (B) MOT: NORD – VEST.

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 26/6-71
Arkiv 1091

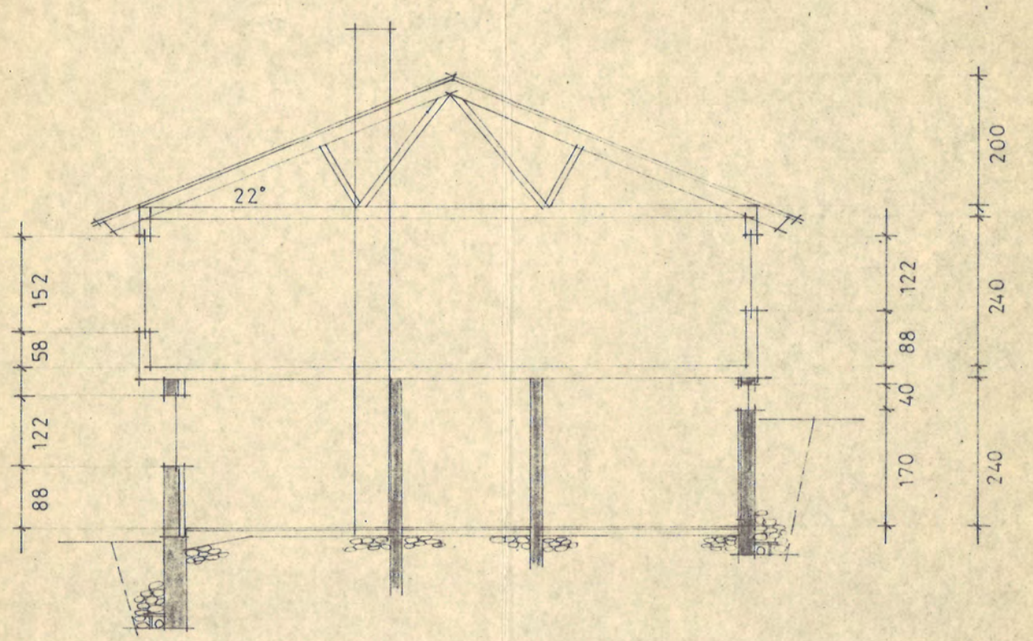
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7/7 1922 og lov nr. 2 av 12/5 1961.

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES A.S.	M: 1:100 1-3-71	Byggherre: Tegn. nr.: 60-522

Godkjent med rettelser av bygningsrådet i sak 706/71
Huset må ikke oppføres annerledes enn de godkjente tegninger viser.



PLAN 1 ETASJE.



TVERRSNITT.

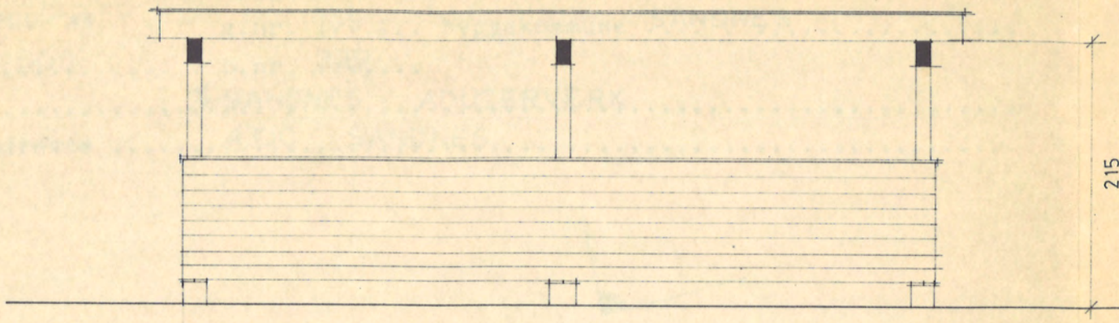
2 × 100 M² LEIEAREAL

BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 26/6-71
Arkiv 109/

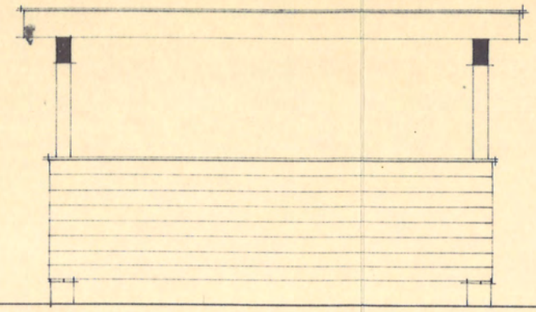
A/S SANDNES ALUCERVERK'S
BOLIGBYGGELAG.
BYGGEFELT: ESKEMYR II RISKA, SANDNES.
HUS NR. 6, 7, 8 OG 9.

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES AS	M: 1:100	Byggherre:
	1-3-71	Tegn. nr.: 60-522

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7/7 1922 og lov nr. 2 av 12/5 1961.

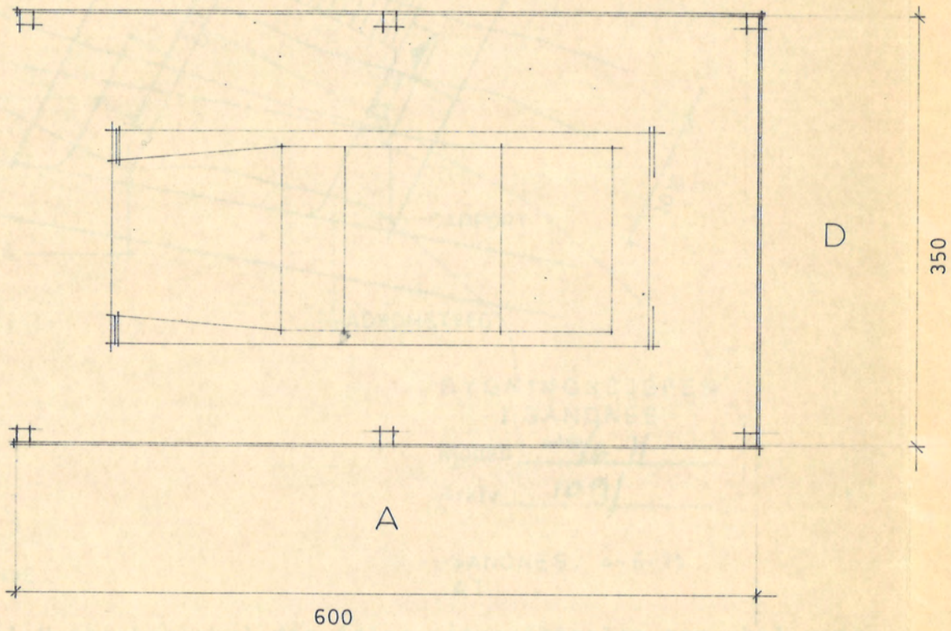


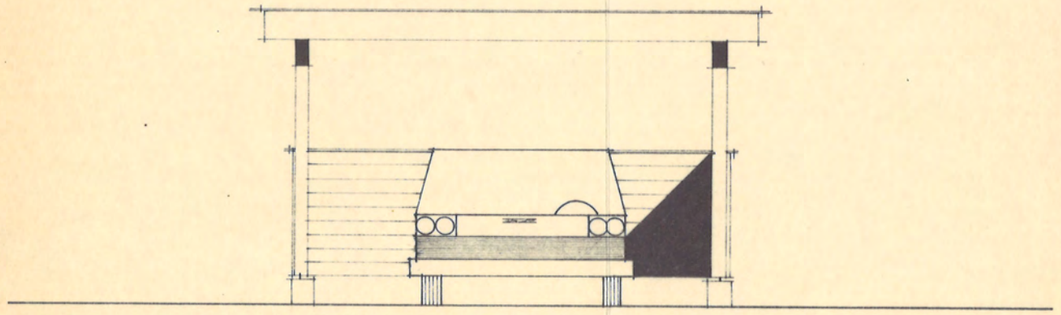
FASADE A-C.



FASADE D.

C





FASADE B.

CARPORT

SANDNES ADUCERVERK
SANDNES.

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 26/6-71
Arkiv 109/

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7/7 1922 og lov nr. 2 av 12/5 1961.

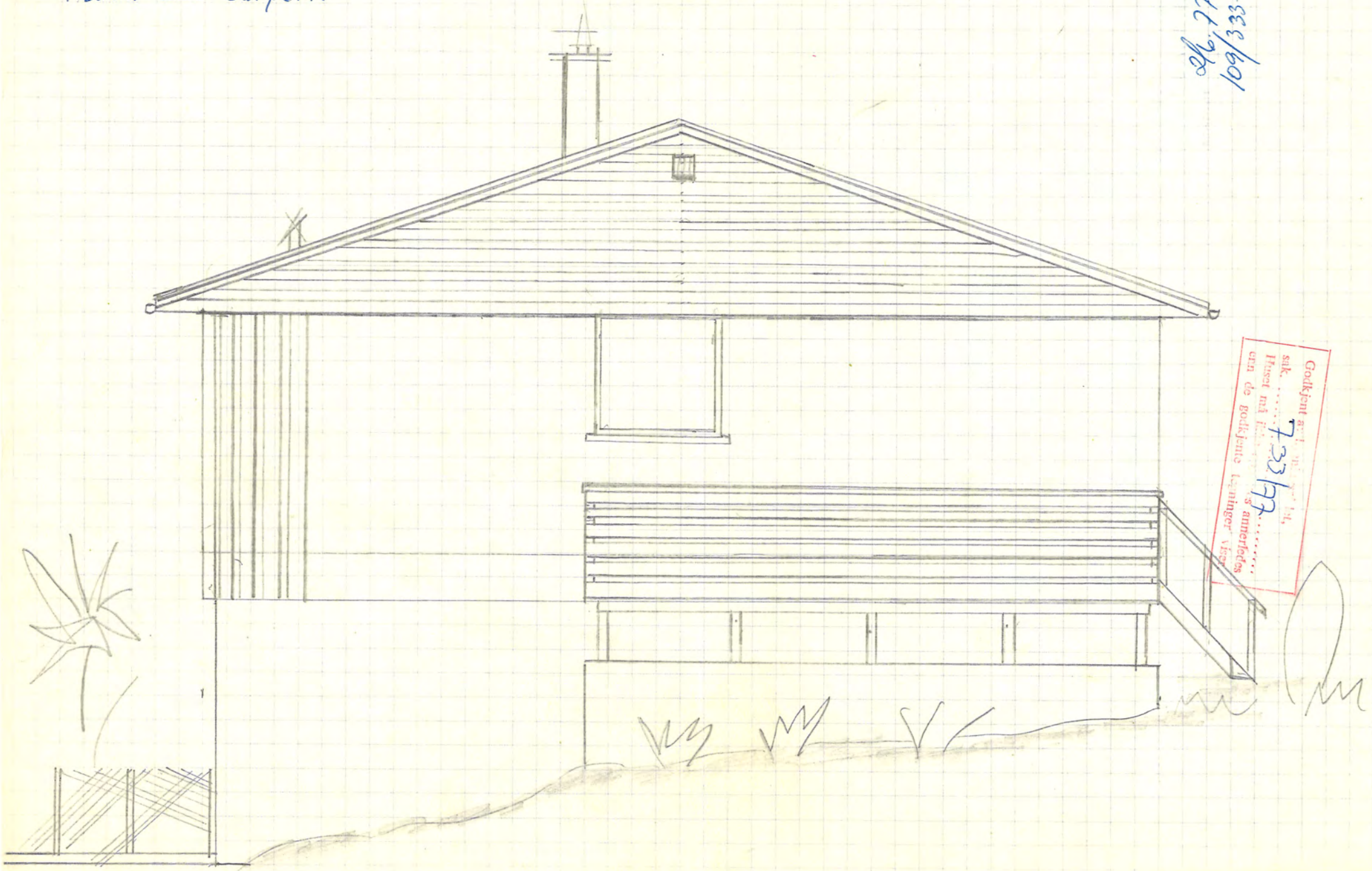
BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES T.E.	M: 1:50.	Byggherre:
	1. 3. 71.	Tegn. nr.: 60-522.

26.7.77
109/333-334

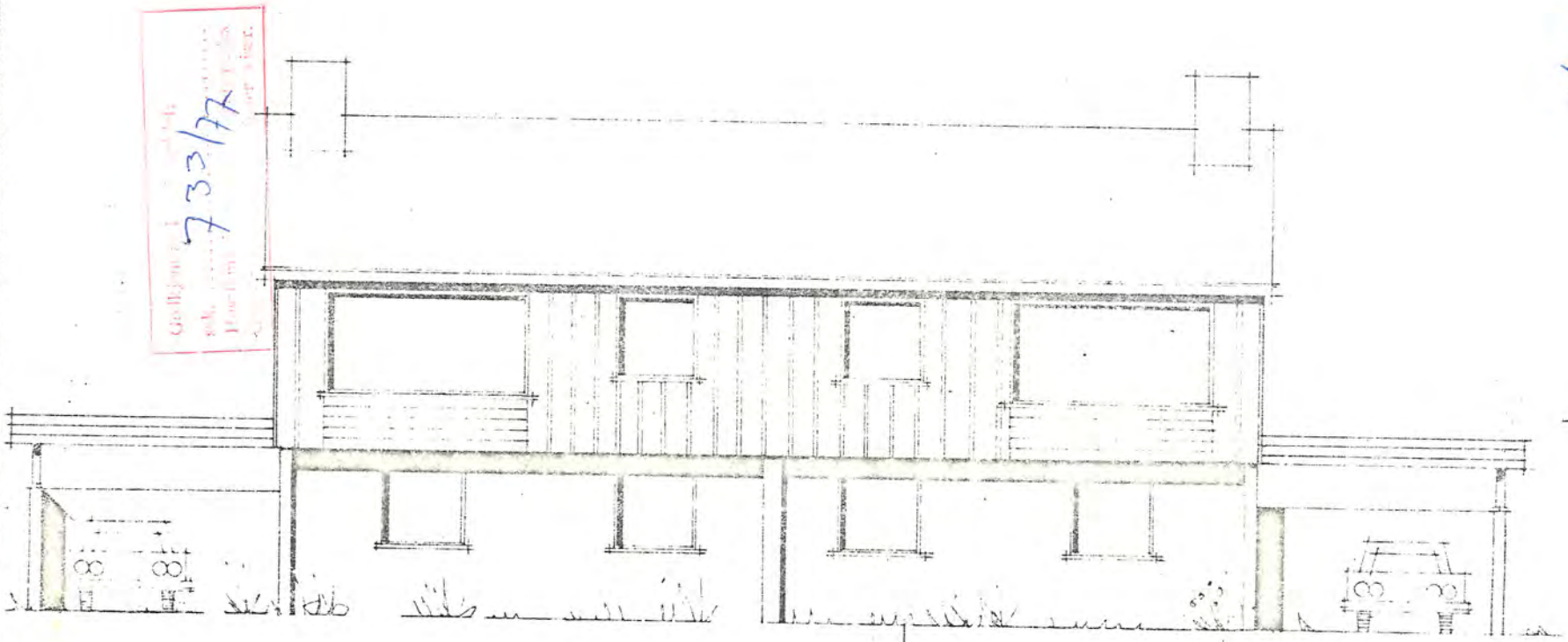
ESKEMYR II BORETTSLAG, RISKA.

Altan over carport.

109/33-334



Godkjent
søk. 733/77
Huset må
ellers de godkjente tegninger



FASADE (C) MOT: NORD – ÖST.

FREMTIDIG TERRENG.

2/6.72
109/33.334

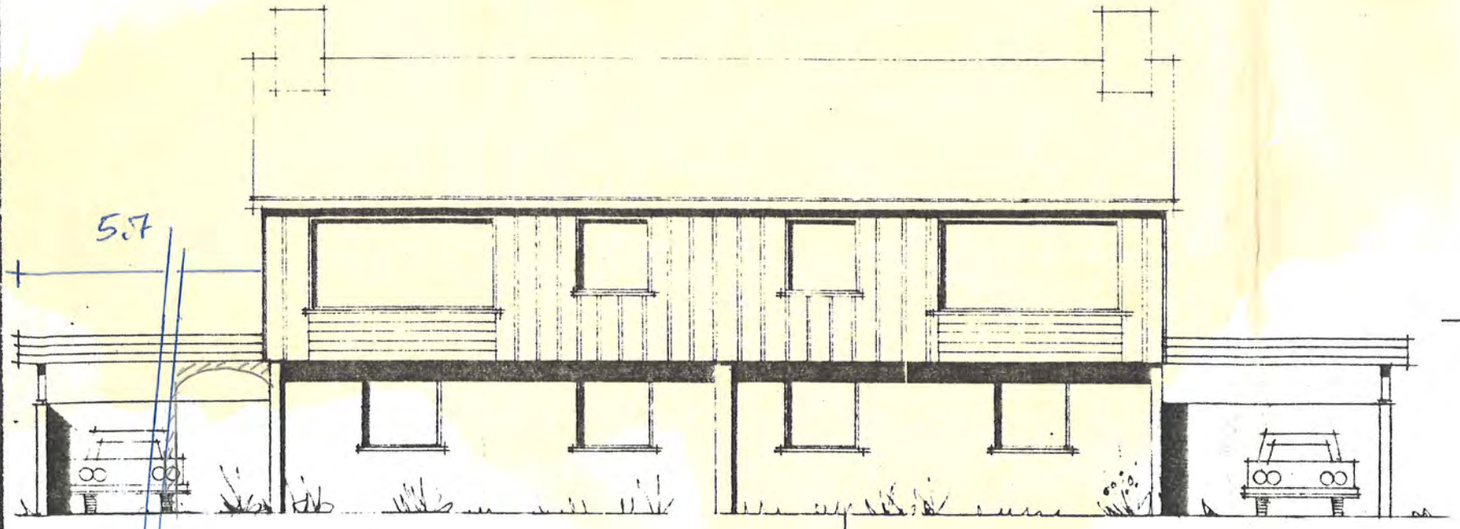
FASADE

A/S S
BOLIG
BYGGE
HUS N

Godkjenn s .....
fc å søke l til Husbanken
– ... fu...ttel e for banken

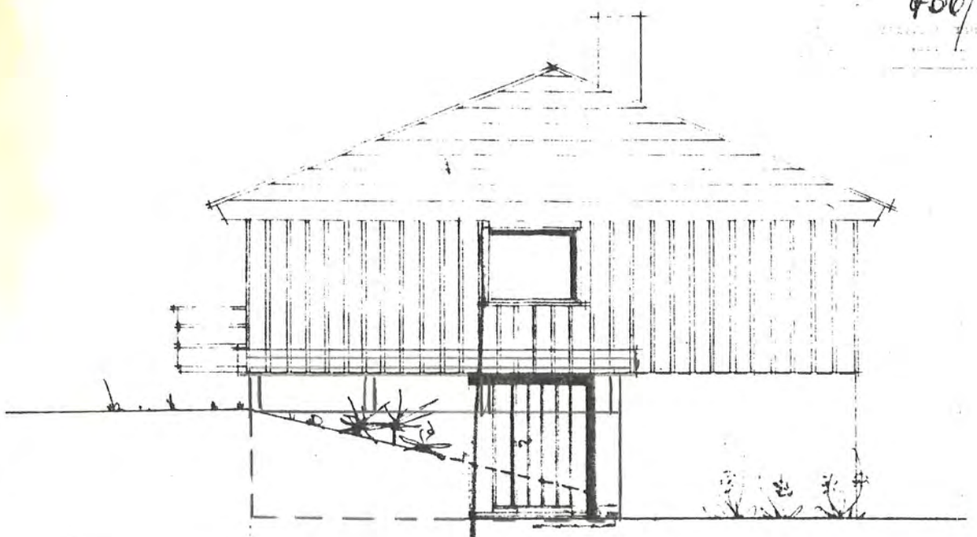
Vis til godkjenningsskriv
J.nr. 864/71
Statens distriktsarkitekt for Rogaland
Stavanger 22/6 1971

706/71



FASADE (C) MOT: NORD-ØST.

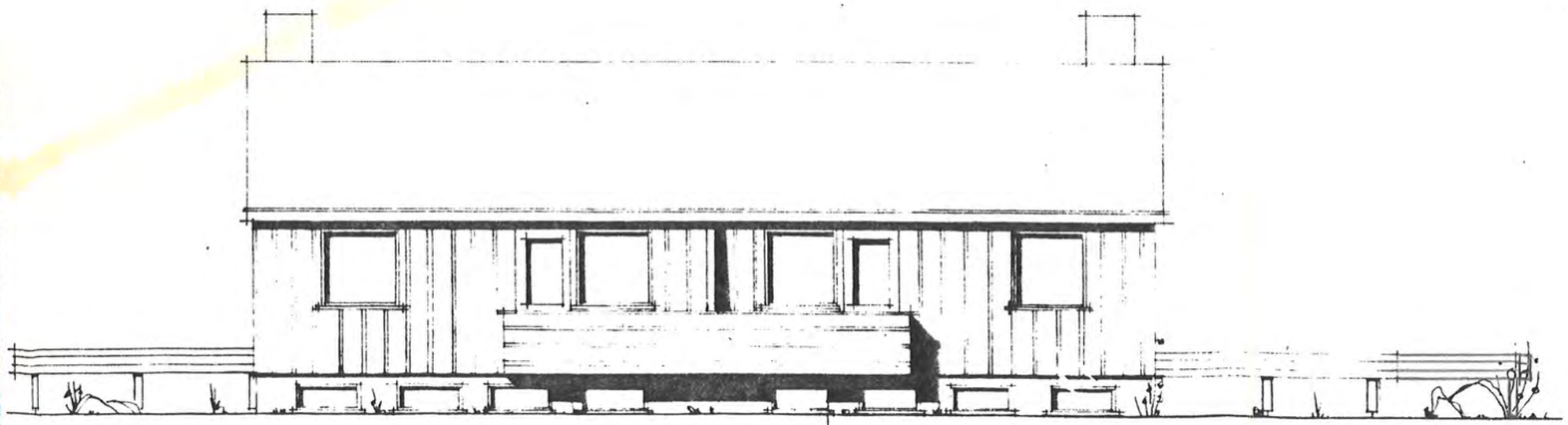
FREMTIDIG TERRENG.



FASADE (D) MOT: SØR-ØST.

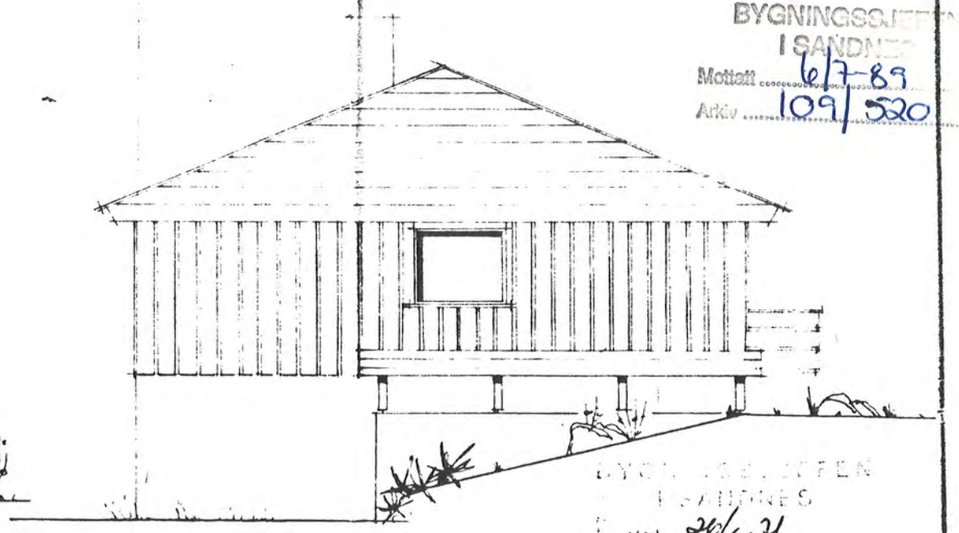
687/89

A/S SANDNES ADUCERVERK'S
BOLIGBYGGELAG.
BYGGEFELT: ESKEMYR II RISKA, SANDNES.
HUS NR: 6, 7, 8 OG 9.



FASADE (A) MOT: SØR-VEST.

FREMTIDIG TERRENG.



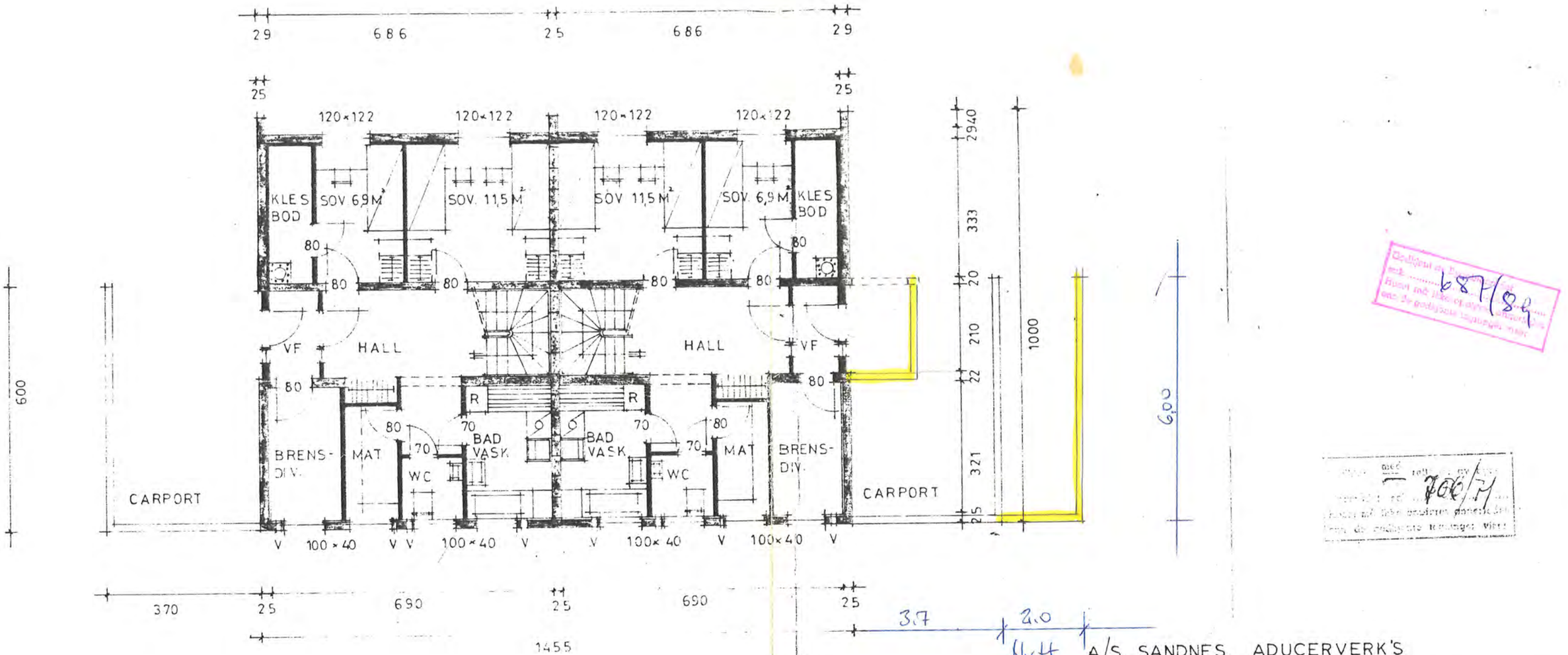
FASADE (B) MOT: NORD-VEST.

BYGNINGSKONTORET I SANDNES
Mottatt 6/7-89
Arkiv 109/520

BYGNINGSKONTORET I SANDNES
Godkjent 26/6-71
109/

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7/7 1922 og lov nr. 2 av 12/5 1961

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES A.S.	M 1:100	Byggherre:	
	1-3-71	Tegn. nr.	60-522



PLAN UNDERETASJE

A/S SANDNES ADUCERVERK'S
BOLIGBYGGELAG
BYGGEFELT: ESKEMYR II RISKA, SANDNES.
HUS NR. 6, 7, 8 OG 9.

Godkjent av Byggesaksavd. etc. 687/89
Huset må ikke oppføres, utføres eller tas i bruk før godkjenning foreligger.

706/71

BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 6/7-89
Arkiv 109/520

26/6-71
109/

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES A.S.	M 1:100	Byggherre	
	1-3-71	Tegn. nr.	60-522

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7/7 1922 og lov nr. 2 av 12/5 1961

Sandnes kommune

Telefon (04) 66 50 80 Telefax (04) 62 50 38

BYGNINGSSJEFEN

Jan Kåre Meisland,
Lifjellveien 29 b,

4320 HOMMERSÅK.

OH/akh-109/520 Sandnes, den 24.07.1989

D Sak 687/89.

Søknad mottatt 6.7.89 om oppføring av tilbygg til carport på gnr. 109 bnr. 520, Riska.

Garasje: 12 m2.

Attester om nabovarsel foreligger.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes igang, kfr. bygningslovens § 98.

2. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Johannes Haaland
bygningssjef

Saksbeh.: O. Hølland

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegning og sit.kart.

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
4300 SANDNES

Postadresse:
Postboks 583 Krossen
4301 SANDNES

Postgiro 5 68 40 06
Postgiro for skatt 1 21 10 28
Bankgiro 7334.05.14790

Sandnes kommune
Telefon 51 60 54 04 Telefax 51 60 54 37

Teknisk etat
BYPLANSJEFEN

Olav Gjeitanger
Lifjellveien 35 A
4320 HOMMERSÅK

Vår saksbehandler: R. Rydning

Vår ref.: RR/GN 511 Deres ref.: Sandnes, 18. juli 1994
Mappenr.: 109-533 94/1638

D SAK 695/94

Søknad mottatt 03.06.94 om oppføring av tilbygg til garasje, tak over inngangsparti og kjellertrapp på boligen, på gnr. 109 bnr. 533, Riska.

Bruksareal: frittliggende garasje: 26 m2

Attester om nabovarsel foreligger.

VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

2. Byggetillatelsen er betinget av at byggets plassering ikke kommer i konflikt med eventuelle offentlige ledninger eller kabler i grunnen som vanskeliggjør vedlikehold. Av den grunn må det innhentes gravetillatelse fra teknisk etat v/vedlikeholds-avdelingen, Televerket og Elverket før fundamenterings- og byggearbeider igangsettes.

Med hilsen

Johannes Haaland
bygningssjef

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegninger og situasjonsplan

Sandnes kommune

Telefon (04) 66 50 80 Telefax (04) 62 50 38

BYGNINGSSJEFEN

Jan Kåre Meisland,
Lifjellveien 29 b,

4320 HOMMERSÅK.

OH/akh-109/520 Sandnes, den 24.07.1989

D Sak 687/89.

Søknad mottatt 6.7.89 om oppføring av tilbygg til carport på gnr. 109 bnr. 520, Riska.

Garasje: 12 m2.

Attester om nabovarsel foreligger.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes igang, kfr. bygningslovens § 98.

2. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Johannes Haaland
bygningssjef

Saksbeh.: O. Hølland

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegning og sit.kart.

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
4300 SANDNES

Postadresse:
Postboks 583 Krossen
4301 SANDNES

Postgiro 5 68 40 06
Postgiro for skatt 1 21 10 28
Bankgiro 7334.05.14790

SANDNES KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
SANDNES RÅDHUS
Sentralbord 62046

KC/akh

Utskrift av møtebok for Sandnes bygningsråd i møte 31. august 1971.

Sak 651/71.

Sandnes Aducerverk.

Søknad v/Brødrene Fjogstad mottatt 26.6.71 om oppføring av
4 stk. vertikaltdelte 2 mannsboliger m/carport
6 stk. vertikaltdelte 2 mannsboliger m/12 frittliggende carporter,
på gnr. 109 tomt 3-12, Riska.

Grunnflate: 1479 m + u.etg. 1333 m2 tils. 2812 m2.
20 carporter 450 m2.
Byggemåte: Tre.
Attester om nabovarsel foreligger.

Birger Jansen og Kristian Riska protesterer mot øket trafikk på privat vei.

Geir Bødtker, Jarl Sæther og Odd Mathiessen protesterer mot at området nå skal bebygges med vertikalt delte 2 mannsboliger, mens de kjøpte sine tomter under forutsetning av at dette var et felt for eneboliger.

Sandnes byplanråd har i møte 22.2.71 vedtatt reguleringsendringen som "mindre vesentlig endring" uten at de sistenevnte 3 naboer var underrettet. Antall hus blir som i den opprinnelige bebyggelsesplan og plasseringen tilnærmet den samme.

Innstilling til vedtak:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Husene må plasseres i overensstemmelse med byplankontorets situasjonsplan M 1:500 datert 9.7.71.

2. Skillevegg mellom leilighetene må føres ubrutt gjennom bjelkelag og himling til underkant tak.

3. Generelle betingelser, datert 4.6.70, må nøye etterkommes.

Meling satte frem følgende forslag til vedtak:

Da garasjene overskrider reg. byggelinje, garasjenes areal overskrider 35 m2 pr. dobbelthus og da naboprotest fra 3 naboer ikke forelå ved byplanrådets saksbehandling, tilbakesendes saken til Sandnes byplanråd.

Melings forslag ble enstemmig vedtatt.

Sandnes, den 1. september 1971

Kaare Christiansen
bygningssjef

Rett utskrift:

Tilbakesendes Sandnes byplanråd under henvisning til ovenstående

Ark. 109/333,334
KC/akh

Utskrift

av møtebok for Sandnes bygningsråd

i møte den 6. august 1974

Sak 688/74.

Eskemyr Borettslag II.

Søknad mottatt 25.6.74 om utvidelse av altaner på allerede oppførte bolighus på gnr. 109 bnr. 334 og bnr. 333, Riska.

Søknaden omfatter 9 altaner. 4 av altanene vil komme til å overskride regulert byggegrense mot vei.

Vedtak:

Bygningsrådet anser forholdet for bagatellmessig.

Byggetillatelse gis.

Rett utskrift:

Oversendes Eskemyr Borettslag II v/Harry Samsonsen, under henvisning til ovenstående.

Sandnes, den 7. august 1974

Kaare Christiansen
bygningssjef

SVARSTAD

Utskrift

HW/bh.
ark.109/334.

av møtebok for Sandnes bygningsråd

i møte den 5. juli 1977.

Sak 733/77.

Eskemyr Borettslag.

Søknad mottatt 2.6.77 om oppføring av 6 altaner over carporter på gnr.109, bnr.334. Eskemyr.

Grunnflate: 21 m2 pr. stk.
Attester om nabovarsel foreligger.

Eier av bnr.313 i sørøst protesterer.

Vedtak:

Altan mot bnr.313 kan ikke tillates.

Byggetillatelse for de 5 andre gis på følgende betingelser:

1. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes igang, kfr. bygn.lovens § 98.
2. Bygningslovens bestemmelser må forøvrig følges.

Rett utskrift:
A. H

Oversendes Eskemyr Borettslag.

Sandnes, den 6. juli 1977.

Kaare Christiansen
bygningssjef

Vedlegg: 1 sett tegninger.

Kopi sendt nabo

SANDNES KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
SANDNES RÅDHUS
Sentralbord 62046

KC/akh Ark. 109/229

Utskrift av møtebok for Sandnes bygningsråd i møte 14. sept. 1971.

Sak 706/71.

Sandnes Aducerverk.

Søknad om oppføring av 4 stk. vertikaltdelte 2-mannsboliger med carport, samt 6 stk. vertikaltdelte 2-mannsboliger med 12 frittliggende carporter på gnr. 109 bnr. 229, tomt 3-12, Riska.

Kfr. sak 651/71. Saken har vært fremlagt for Sandnes byplanråd i møte 13.9.71 sak 59/71, kfr. utskrift av møtebok.

Det er 14.9.71 fremlagt nye tegninger for carportene med grunnflate 18 m2 pr. carport.

Vedtak:

Bygningsrådet er av den oppfatning at en så sterk konsentrasjon av 2-mannsboliger er en endring av reguleringsplanen.

Under henvisning til byplanrådets vedtak gis dog byggetillatelse på følgende betingelser:

1. Husene må plasseres i overensstemmelse med byplankontorets situasjonsplan, datert 9.7.71.
2. Skillevegg mellom leilighetene må føres ubrutt gjennom bjelkelag og himling til underkant tak.
3. Generelle betingelser, datert 4.6.70, må nøye etterkommes.

Rett utskrift:

aszdt

Oversendes Sandnes Aducerverk under henvisning til ovenstående vedtak.

Sandnes, den 15. september 1971

Kaare Christiansen
bygningssjef

Gjenpart 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.

Sendt til: Jarl Sather, Geir Bjelker, Odd K. Mathiesen
Birger Jørgen og Kristian Riska

SANDNES KOMMUNE

Madeleine Birgitte Rosenkrantz Kloumann-Aarra

Lifjellveien 29 B
4310 HOMMERSÅK

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Kirsti B. Aase	BYGG-25/03090 oppgis ved alle henvendelser	15.12.2025

Ferdigattest for bruksendring fra bod til soverom, Lifjellveien 29B

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 109 / 520 / 0 / 0
Tiltakshaver: Madeleine Birgitte Rosenkrantz Kloumann-Aarra

Vedtak om ferdigattest
Vi gir ferdigattest for bruksendring av rom i sokkeletasje fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (soverom) med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Bakgrunn for vedtak
Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 14.12.2025, hvor du bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 11.12.2025.

Dine rettigheter
Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i dette dokumentet om «Informasjon om rett til å klage på vedtaket».

Har du spørsmål
Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post: postmottak@sandnes.kommune.no.

Vedran Milic
Ingeniør

Kirsti B. Aase
Rådgiver
+47 99087655

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Mottakere: Madeleine Birgitte Rosenkrantz Kloumann-Aarra

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

Hvem kan du klage til?
Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du må sende klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per brev til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut. Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen
I klagen må du skrive hva du klager på og hvorfor du er uenig i kommunens vurdering. Har du flere opplysninger som kan ha betydning for saken din, må du oppgi disse. Du kan be om utsetting av vedtaket og at arbeidet ikke påbegynnes før klagen er behandlet. Tiltakshaver kan likevel på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan ikke klage på avslag på søknaden om utsatt iverksetting.

Rett til å se sakens dokumenter og få veiledning
Alle dokumenter er i utgangspunktet offentlige. Du kan henvende deg til servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Du kan også bruke innsynsløsningen for byggesaker OpenGov, denne finner dere på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klage
Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.

SANDNES KOMMUNE

Madeleine Birgitte Rosenkrantz Kloumann-Aarra

Lifjellveien 29 B
4310 HOMMERSÅK

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Vedran Milic	BYGG-25/03090 oppgis ved alle henvendelser	11.12.2025

Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (soverom) i Lifjellveien 29B, 109/520

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	109 / 520 / 0 / 0
Tiltakshaver:	Madeleine Birgitte Rosenkrantz Kloumann-Aarra
Forhåndskonferanse:	

Søknad om tillatelse datert:	Søknad om tillatelse mottatt:	Siste dokument mottatt:
10.12.2025	10.12.2025	10.12.2025

Gjeldende plan:	PlanID 6704 - Reguleringsplan over del av Riska og Frøyland
Tiltaket gjelder:	Bruksendring fra bod til soverom

VEDTAK

Du som eier gnr. 109 bnr. 520 får tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (soverom) i Lifjellveien 29B i henhold til vedlagt tegningsgrunnlag, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-4.

Du og andre som har rett til å klage, kan klage på dette vedtaket innen tre uker, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Saken gjelder
Det søkes om bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (soverom) i deler av sokkeletasjen.

Nabovarsling
Det fritas fra krav til nabovarsel. Bygningssjefen vurderer at det omsøkte tiltaket ikke vil berøre interessene nevneverdig til naboer eller gjenboere, jf. Pbl. § 21-3 andre ledd.

Vi legger til grunn at du er kjent med dokumentene i saken, og ser derfor ikke grunn til å referere ytterligere fra disse.

Rettslig grunnlag
Tiltaket krever tillatelse av kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1.

Tiltaket kan forestås av tiltakshaver, jf. plan- og bygningsloven § 20-4.

Vår vurdering
Vi har ingen ytterligere merknader til saken.

Konklusjon
Du har fått godkjent tiltaket slik det er søkt om. Utforming eller plassering av tiltak i strid med gitt tillatelse vil kunne føre til krav om retting.

Veien videre
Du som tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og kommunale planer.

Når prosjektet er ferdig, må du søke kommunen om en ferdigattest. Først når det foreligger ferdigattest, har du lov til å ta i bruk tiltaket. Dersom det er mindre arbeider som gjenstår, kan du søke om midlertidig brukstillatelse.

Arbeidet må settes i gang innen tre år etter at denne tillatelsen er gitt, hvis ikke faller den bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Vi ber om at du betaler saksbehandlingsgebyret innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyret betales, i påvente av at klagen behandles.

Ta kontakt med saksbehandler på telefon eller postmottak@sandnes.kommune.no hvis du har spørsmål.

Karoline Tveit
Bygningssjef

Vedran Milic
Ingeniør
+47 99082604

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Situasjonskart inntegnet aktuell bruksendring
Fasadetegning
Plantegning
Snitt vegg - Øst

Kopimottakere:

Mottakere: Madeleine Birgitte Rosenkrantz Kloumann-Aarra

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

Hvem kan du klage til?
Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du må sende klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per brev til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til statsforvalteren for avgjørelse.

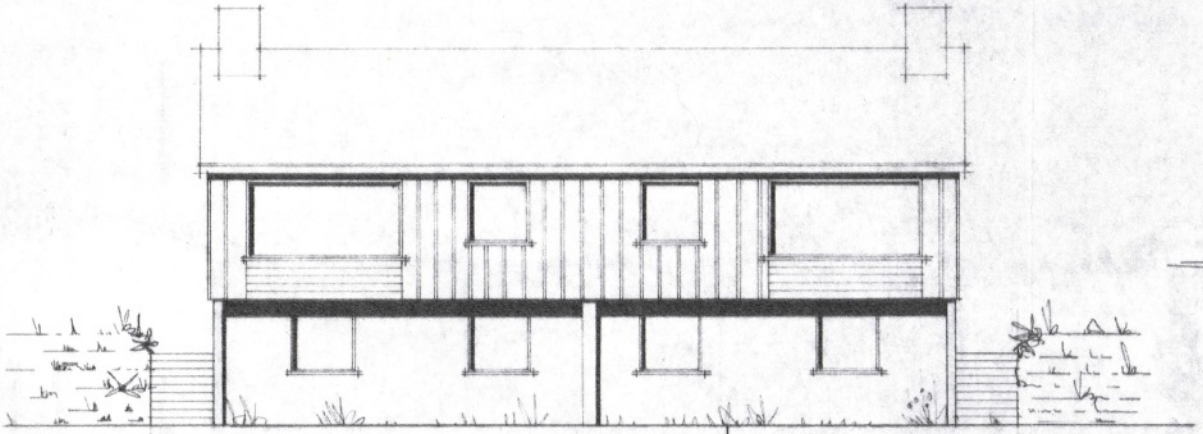
Klagefrist
Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut. Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen
I klagen må du skrive hva du klager på og hvorfor du er uenig i kommunens vurdering. Har du flere opplysninger som kan ha betydning for saken din, må du oppgi disse. Du kan be om utsetting av vedtaket og at arbeidet ikke påbegynnes før klagen er behandlet. Tiltakshaver kan likevel på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan ikke klage på avslag på søknaden om utsatt iverksetting.

Rett til å se sakens dokumenter og få veiledning
Alle dokumenter er i utgangspunktet offentlige. Du kan henvende deg til servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Du kan også bruke innsynsløsningen for byggesaker OpenGov, denne finner dere på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

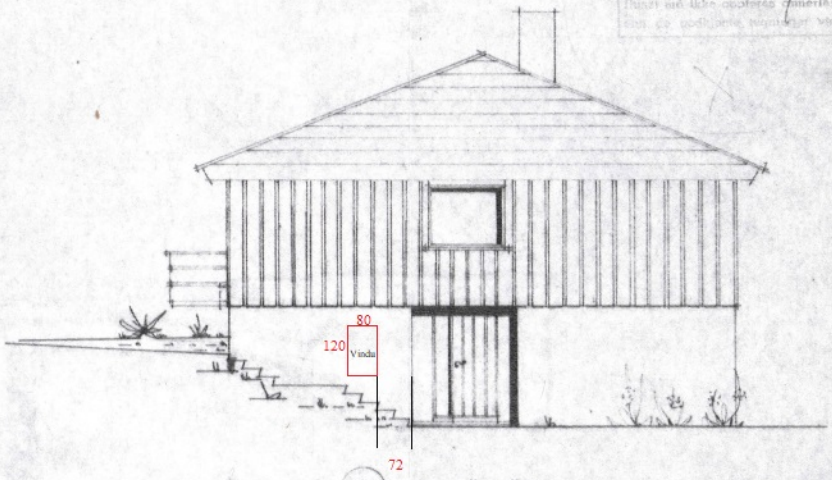
Kostnader ved klage
Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.

706/71



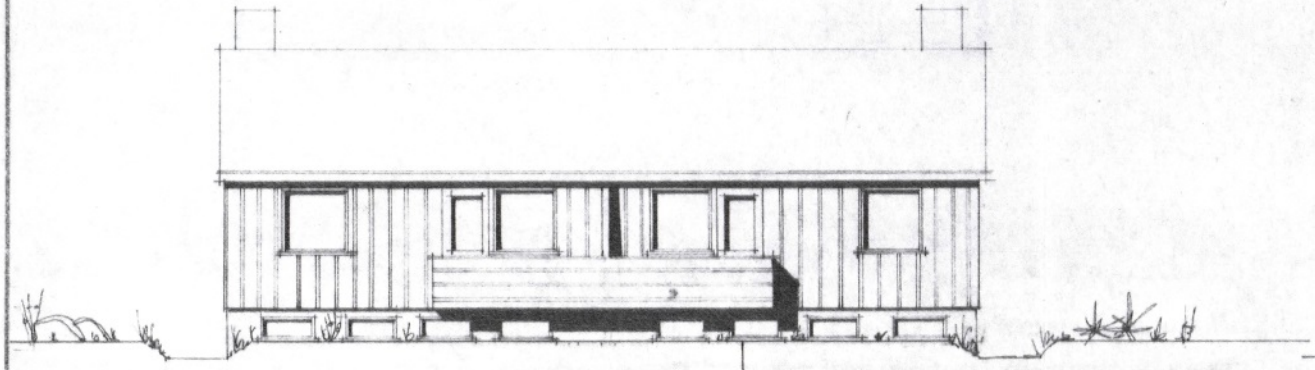
FASADE (C) MOT NORD-ÖST

FREMTIDIG TERRENG.



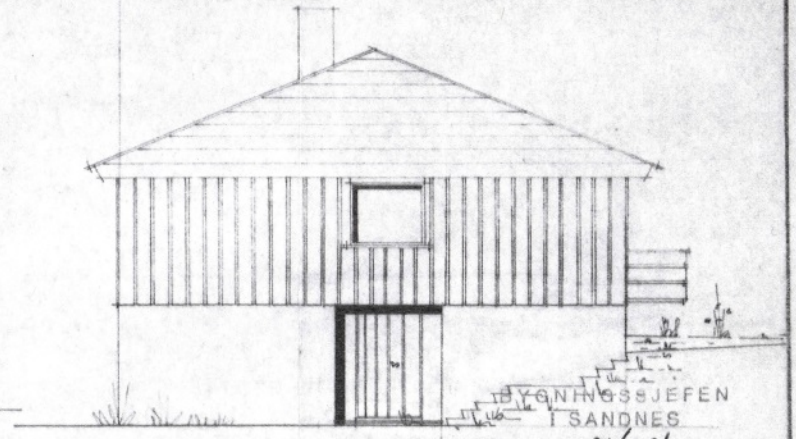
FASADE (D) MOT: SÖR-ÖST

A/S SANDNES ADUCERVERK'S
BOLIGBYGGELAG.
BYGGEFELT: ESKEMYR II RISKA, SANDNES.
HUS NR. 3,4,5,10,11 OG 12.



FASADE (A) MOT: SÖR-VEST.

FREMTIDIG TERRENG.



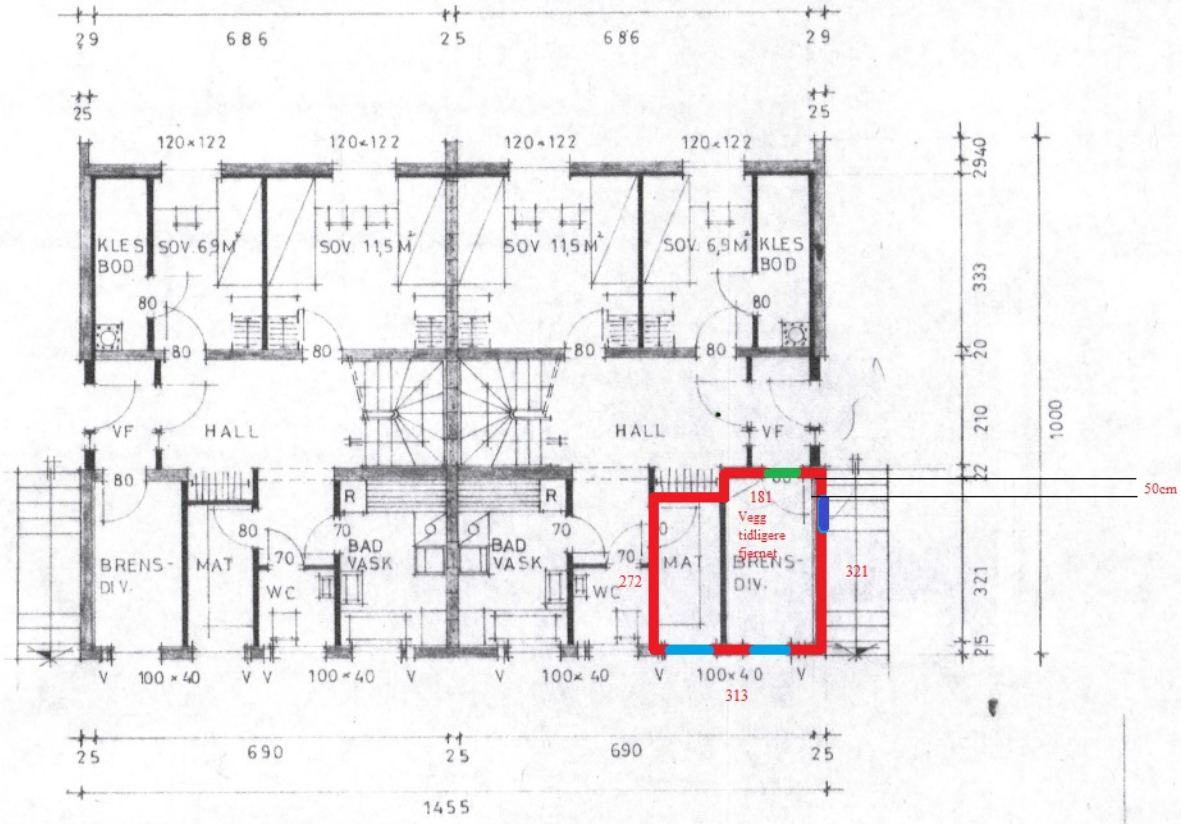
FASADE (B) MOT: NORD-VEST.

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 24/6 71
Arkiv 109/

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7/7 1922 og lov nr. 2 av 12/5 1961

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES A.S.	M: 1:100	Byggherre:	
	1-3-71	Tegn. nr.:	60-522

Godkjent med rettelser av byg-
ningsrådet, sak 706/71
Huset må ikke oppføres annerledes
enn de godkjente tegninger viser.



PLAN UNDERETASJE.

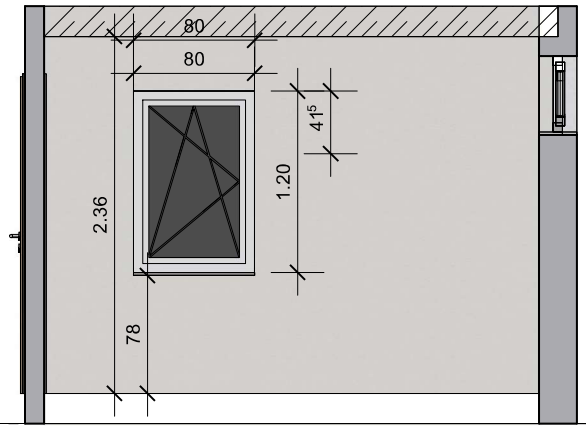
Nytt Vindu 80x120
Vindu
Dør

A/S SANDNES ADUCERVERK'S
BOLIGBYGGELAG
BYGGEFELT: ESKEMYR II RISKA, SANDNES.
HUS NR. 3, 4, 5, 10, 11 OG 12.

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 26/6-71
Arkiv 107

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES A.S.	M. 1:100 1-3-71	Byggherre: Tegn. nr.: 60-522

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7/7 1922 og lov nr. 2 av 12/5 1961.


80
80
41⁵
1.20
2.36
78

Situasjonskart

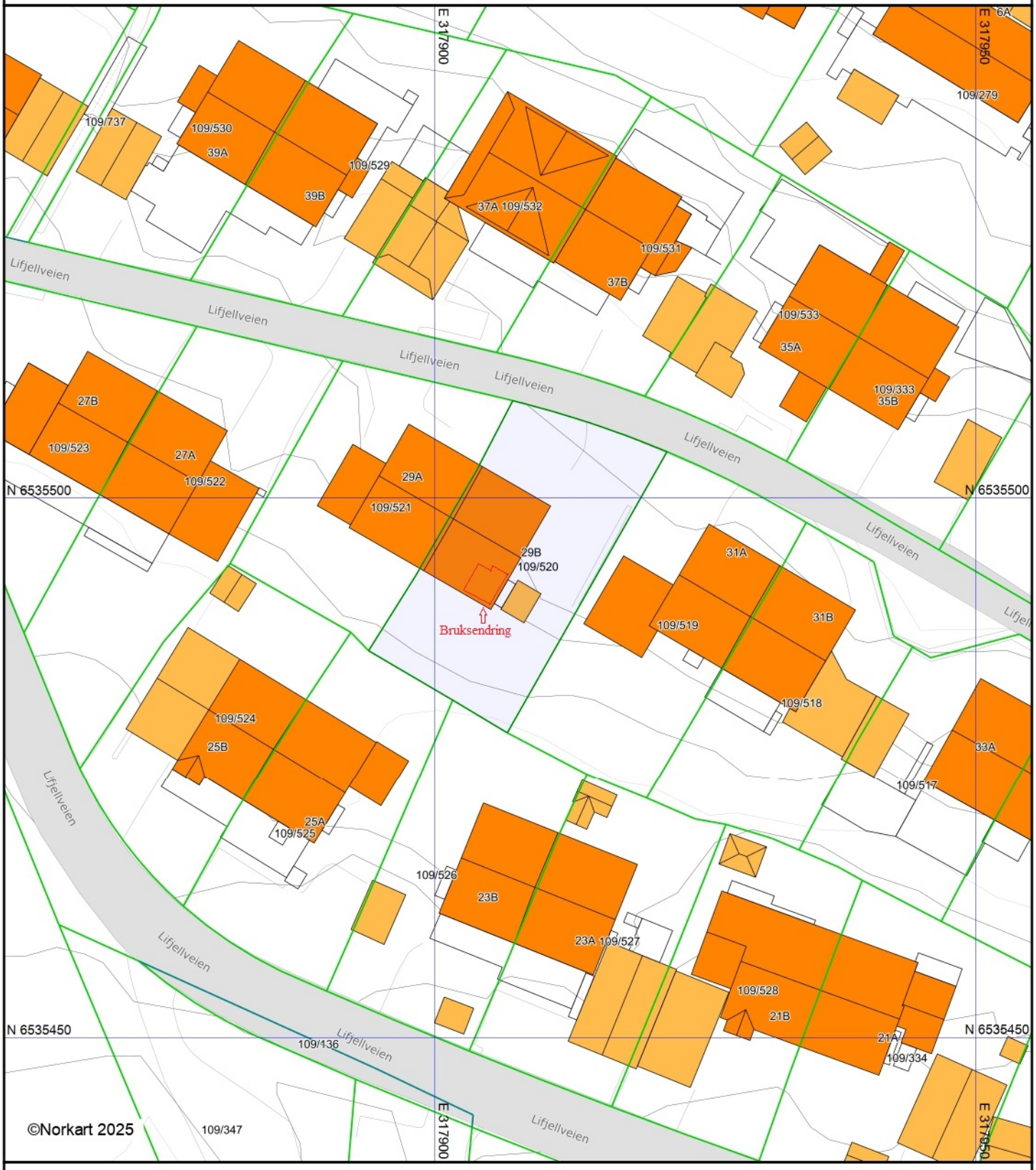
Norkart

Kommune: Sandnes
Eiendom: 109/520
Adresse: Lifjellveien 29B
Dato: 09.12.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Energiattest



Adresse **Lifjellveien 29B, 4310 HOMMERSÅK**	
Dato for energimerking **15.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246730**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **170146697**
Gårdsnummer **109**	Bruksnummer **520**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **130,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **130,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **238,97 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **217,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 230 kWh**

Lifjellveien 29B, 4310 HOMMERSÅK

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 24: 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.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.