

PROAKTIV

Innholdsrik enebolig med
barnevennlig beliggenhet og
pent opparbeidet uteområde

HJERTESKJELLVEIEN 35





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

HOMMERSÅK

Innholdsrik enebolig med god planløsning og familievennlig beliggenhet | Godkjent utleiedel | Pent opparbeidet uteområde



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hjerteskjellveien 35, 4310
HOMMERSÅK

Gnr./Bnr.: Gnr. 101, bnr. 691, i Sandnes
kommune

Prisantydning: 5.490.000,-

Omkostninger: 157.240,-

Totalpris: 5.647.240,-

Kommunale avgifter: 17.542,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1988

Rom/soverom: 5/3

BRA: 253 m²

BRA-i: 226 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Gode
parkeringsmuligheter i pent steinbelagt
gårdsrom og carport med elbillader som
medfølger handelen.

Tomt: 432 m²

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	46	48
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
53	144		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Marcus Langeland
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF



Marcus Langeland
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Mobil: 452 51 215
E-post: langeland@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sola
Telefon: 98 08 94 03
Sola Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 934 894 707

DIN MEGLER

Som eiendomsmeglerfullmektig er Marcus Langeland opptatt av å skape en trygg, effektiv og positiv opplevelse for kundene sine. Med en bakgrunn som har gitt ham verdifull erfaring innen kundebehandling, relasjonsbygging og strukturert arbeid, møter han hver oppgave med stort engasjement, høy arbeidsmoral og et tydelig fokus på kvalitet.

Marcus vet at kjøp og salg av bolig er blant de største beslutningene man tar i livet. Derfor legger han stor vekt på å være lett tilgjengelig, gi ærlige og tydelige råd, og sørge for god oppfølging gjennom hele prosessen. Han mener at tillit skapes gjennom god kommunikasjon, grundige forberedelser og evnen til å se de små detaljene som kan utgjøre en stor forskjell.

For Marcus er ingen oppdrag like. Han tar seg tid til å forstå kundens behov og tilpasser prosessen deretter, med mål om å skape den beste opplevelsen og oppnå et best mulig resultat. Gjennom målrettet arbeid, god markedsforståelse og et sterkt engasjement jobber han for at både kjøpere og selgere skal føle seg godt ivaretatt fra første møte til handelen er gjennomført.

Ønsker du en engasjert, tilgjengelig og løsningsorientert megler som setter dine interesser først, er Marcus en trygg samarbeidspartner gjennom hele boligreisen.

Marcus Langeland

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Marcus Langeland



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

Proaktiv Sola
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
E-post: sola@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!



HOMMERSÅK

Kommune: Sandnes / Område: Hommersåk

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Hjerteskjellveien 35 har en attraktiv beliggenhet på Hommersåk, et populært og familievennlig område med nærhet til både sjø, natur og et godt utvalg av daglige servicetilbud. Her bor du i rolige og etablerte omgivelser, samtidig som det er kort vei til det du trenger i hverdagen.

Hommersåk byr på flotte muligheter for friluftsliv og rekreasjon, med variert natur, turstier og nærhet til sjøen. Området passer godt for deg som setter pris på en aktiv fritid, enten det er turer i nærområdet, båtliv eller rolige dager ute i naturen. Nærmeste tur blir Neset som ligger like ved - en kort og fin tur. En annen fin tur er stien rundt Heståvatn mot Skjølvik med et fint og passe kupert terreng, samt gode bademuligheter. Ellers er det et godt utvalg av fjellturer å velge mellom, som Lifjell, Vårlivarden og Storaberget for å nevne noen.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Breivikdalen Linje 21, 45, N96	3 min 🚶 0.2 km
🚊 Skeiane stasjon Linje L5	21 min 🚗 16.2 km
✈ Stavanger Sola	33 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Extra Hommersåk Post i butikk	6 min 🚶 0.5 km
Kiwi Bryggen Hommersåk	8 min 🚶

VARER/TJENESTER

📺 Bryggen Senter Hommersåk	8 min 🚶
📺 Vitusapotek Hommersåk	9 min 🚶

SPORT

⚽ Riskahallen Aktivitetshall	1 min 🚶 0.1 km
⚽ Myrå ballbane Ballspill, sandvolleyball	1 min 🚶 0.1 km
🏊 Sport 4 you	11 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Fra boligen har du gåavstand til dagligvarebutikker, frisør, apotek, baker, restaurant, barne- og ungdomsskole, barnehager og Riskahallen med sitt flotte svømmeanlegg.

Til den daglige varehandelen har man Kiwi Bryggen, Coop Extra Riska, Coop Extra Hommersåk og Kiwi Bjellandsletta.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Det er også gode forbindelser til Sandnes med buss og Stavanger med hurtigbåten, noe som gjør beliggenheten velegnet for både familier, par og andre som ønsker en kombinasjon av landlige omgivelser og nærhet til byens fasiliteter.

Alt i alt tilbyr Hjerteskjellveien 35 en beliggenhet med en fin kombinasjon av ro, nærhet til natur og sjø samt praktisk tilgang til hverdagsfasiliteter.

Bebyggelse

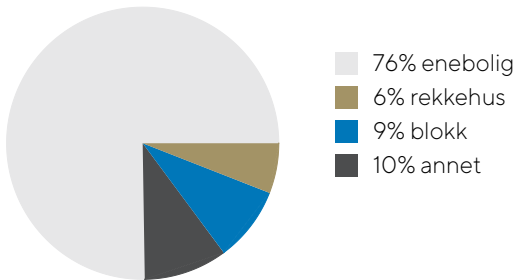
Stort sett boligbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Kyrkjevollen skole (1-7 kl.) 313 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Hommersåk skole (1-7 kl.) 177 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Riska ungdomsskole (8-10 kl.) 349 elever, 15 klasser	3 min 0.2 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	21 min 14 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	20 min 15.5 km

BARNEHAGER

Trollhaugen foreldrelagsbarnehage (1-5 ... 60 barn	4 min 0.3 km
Hommersåk barnehage (0-5 år) 51 barn	4 min 0.4 km
Lekeland barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km



VELKOMMEN TIL HJERTESKJELLVEIEN 35

Bli kjent med boligen - detaljene som gjør forskjellen.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i pent steinbelagt gårdsrom og carport med elbillader som medfølger handelen.

Tomtestørrelse

432,00 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med terrasser, belegningsstein, beplantning og bebygd med carport med bod.

Deler av bebyggelsen og uteområdet ligger utenfor eiendommens tomtegrense. Det er gitt dispensasjon fra kommunen for uteareal på kommunal grunn, og det foreligger tinglyst avtale med nabo vedrørende garasje som delvis ligger på naboeiendommen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:

Bygningen er oppført som en isolert bindingsverkkonstruksjon, over grunnmur av betong.

Etasjeskille er av trebjelkelag.

Fasader er kledd med liggende trekledning.

Tak er utformet som et saltak, tekket med betongtakstein.

Det er gitt 7 stk. TG 3, 28 stk. TG 2 og 1 stk TG IU i rapporten.

Bygningsdeler med TG 3, store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

Vurdering av avvik:

Det er registrert forhøyede fuktverdier samt noe mykt treverk i vindu på soverom i loftsetasjen. Det ble også registrert noe fukt mellom åpne/lukkefelt og karm.

Ved fuktmåling ble det registrert forhøyede fuktverdier i innvendig foring tilhørende takvindu og soveromsvindu i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak:

Vindu med råte anbefales byttet for å forhindre videre fuktopptak i vindu og spredning til omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Vurdering av avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg.

Årsaken til fukten kan ses i sammenheng med bygget aldrene drenering, utvendige terrengforhold samt bruken av plast mot terreng. Gulvflater i bod i kjellerleilighet har noe skade.

Konsekvens/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. Ved riving av vegger må dampsperre fjernes i sin helhet. Gulvflater fungerer som tiltenkt med registrerte avvik. Gulvflater må byttes for å lukke avviket, men tiltaket kan iverksettes etter eget ønske.



Kostnadestimat gjenspeiler ytterlige undersøkelser av skadelige fukt i boligens underetasje. Ytterlige tiltak og kostnad vil kunne forekomme. Kostnadsestimat: 100 000 – 200 000

Våtrom > 2.etasje > Bad > Membran veggflater
Vurdering av avvik:
Våtrommet mangler tilfredsstillende vanntett sjikt på veggflate ved vask og badekar.

Konsekvens/tiltak:
Det anbefales at det etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Underetasje > Bad uteleiedel > Generell
Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Følgene avvik ble registrert under befaring:
-Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon og veldikehold på grunnet innredning på befaringstidspunktet.
-Sluk er forhøyet. Lekkasjevann fra resterende gulvflate har ingen muligheter til å nå sluket. Dette vil kunne føre til stående vann på gulvet ved vannlekkasje, samt fare for at lekkasjevannet renner ut av rommet.
-Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
-Det er registrert utette skruenhull på vegg i våtsone.

Konsekvens/tiltak:
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, anbefales det å oppgradere og dokumentere alle forhold som tettesjikt, sluk og røropplegg.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell
Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Følgene avvik er registrert under befaring:
-På våtrom (bad og vaskerom), regnes veggene bak vask som en del av våtsonen. Det er benyttet plater på veggene bak vask. Plater av denne typen er ikke et egnet overflatemateriale i våtsone, da området kan bli utsatt for vannsøl og

fuktbelastning.
-Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet
-Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak:
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, anbefales det å oppgradere og dokumentere alle forhold som tettesjikt, sluk og røropplegg.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell
Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Følgene avvik er registrert under befaring:
-Vegg mot soverom har tegn til tidligere fuktskader i nedre del. Årsaken skyldes en pose som har stått lekk ved tidligere anledning, basert på informasjon fra eier.
-Rommet har motfall
-Tettesjikt har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak:
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, anbefales det å oppgradere og dokumentere alle forhold som tettesjikt, sluk og røropplegg.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell
Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Følgene avvik er registrert på befaringstidspunktet:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
-Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Våtromsplater er montert uten bruk av bunnlist.
-Rommet har ingen sluk.
Sluk er en nødvendighet for å sikre at bruksvann og lekkasjevann ledes sikkert ut av rommet.
På befaringstidspunktet er dusjkabinettets avløp etablert med fall ut av rommet og til tilstøtende vaskerom, via plastrør
-Det er registrert en lekkasje fra vaskens avløp på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
Utvendig > Utvendig pipe over tak: Det er registrert ett riss i utvendig murpuss over takflate.
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Det er registrert punktert damsperre mot oppvarmet boareal.
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Boligens innglassede terrasse har flis på gulvflater. Disse er etablert helt inn mot fasader, uten kompenserende tiltak. Som et resultat av dette er fasadens luftende sjikt blokkert. Ved det registrert stedvis gliper i musetetting på over 6 mm.
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1: Halvparten av vinduenes forventede brukstid er overskredet. Vinduer i boligens kjelleretasje mangler tilstrekkelig utvendig tetting. Her er det registrert synlig isolasjon under vannbord.
Utvendig > Yterdører: Balkongdør har en del utvendig oppsprukket treverk. Halvparten av dørens forventede brukstid er overskredet. Det er også registrert noe påbegynt fuktopptak i hovedytterdørens karm.
Innvendig > Overflater - gulv: Boligens gulvflater av parkett er etablert over teppegulv på soverom i loftsetasjen. Inne i garderobeskap mangler noe parkett. Sponplater i kott har fuktsjolder.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 1: Det er påvist støvcondens og heksesot i stue mot kjølerom.
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er registrert en riss i ildfast stein bak ildsted.
Innvendig > Innvendige dører - 1: Innvendig dør til bad i underetasjen har svelling i dørblad, vendt mot bad. Dør med glassfelt mellom stue og kjøkken i 1 etasje og dør til bod i underetasjen tar i karm ved bruk.
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - 1: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 1: VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er

utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Knotteplast er avsluttet uten klemlist.
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss i grunnmur, ved soveromsvindu tilhørende utleiedel.
Tomteforhold > Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask og badekar), løsningen eller byggematerialet er uegnet. På de slette veggene er det våtromssparkel og maling, noe som ikke er en godkjent ferdigløsning for vegger i våtsoner.
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Våtrom > 2.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Tettesjikt er utført som egeninnsats.
Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken uteleiedel > Overflater og innredning: Det er registrert noe svelling i benkeplate, ved skjøt og ved vaskemaskin. Kjøkkenet har også avflassing på terskel.
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken uteleiedel > Avtrekk: Ved papirtest er det registrert redusert effekt fra kjøkkenviften.
Våtrom > Underetasje > Bad uteleiedel > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt. Det er avdekket fuktskjolder i bakenforliggende vegg til dusjsone.
Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1.etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon: Det er påvist konstruksjon med skaderisiko pga. avvik fra faglig god utførelse/oppbygging. Rommet er ikke bygd som et rom-i-rom.
Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1.etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg: Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.
Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdeler med TG IU, konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).

Det er registrert 10 forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
Se tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Kjeller:
Hoveddel: Gang med trapp, bod, soverom, vaskerom, toalettrom, bad, bod i carport
Utleiedel: Soverom, stue/kjøkken, bad, bod, vindfang

1. etasje:
Stue, kjøkken, soverom, gang, vindfang, vaskerom, kjølerom, innglasset terrasse

2. etasje:
2 soverom, gang, bad

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 10 kvm
Total BRA: 99 kvm

1. etasje
BRA-i: 102 kvm
BRA-b: 17 kvm
Total BRA: 119 kvm

2. etasje
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 84 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Deler av 2. etasje er ikke målbart grunnet for lav takhøyde. Totalt utgjør dette 16 m² måleverdig areal.

Standard

Hjerteskjellveien 35 er en flott enebolig beliggende i et rolig og etablert boligområde på Hommersåk. Her bor du naturlig tilbaketrukket, skjermet fra trafikk og støy, samtidig som du befinner deg i nærheten av det meste du skulle trenge for å trives i lang tid.

Dette er en innholdsrik bolig med god planløsning, funksjonelle løsninger og pent opparbeidede uteområder.

Perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av sentral beliggenhet, familievennlige omgivelser og et hjem du kan trives i gjennom alle livets faser.

1. etasje:
- Boligen byr på et godt første inntrykk med en lys og innbydende entré. Her har man god plass til oppbevaring av sko og yttertøy i skyvedørgarderobe. Flis på gulv.
- Romsig stue med flere oppholdssoner og fleksible møbleringsmuligheter som gjør det enkelt å innrede med flere sittegrupper og spisebord av ønsket størrelse. Den praktiske inndelingen skaper en naturlig flyt mellom sonene og gjør



stuen til et naturlig samlingspunkt for hele familien. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til å skape en luftig romfølelse. Luft-til luft varmepumpe i trapp fra 2018. (Biopeis medfølger ikke handelen, men kan kjøpes etter nærmere avtale med selger)
- Fra stuen er det direkte adkomst til en lun vinterhage fra 2010 med luft-til-luft varmepumpe og god plass til sittegruppe. Vinterhagen åpner seg via skyvedør mot et pent opparbeidet uteområde med terrasse, rikelig beplantning, jacuzzi og utestue. Flere oppholdssoner gjør det enkelt å flytte seg etter vær og vind. Med god plass til flere sittegrupper og grill ligger alt til rette for å kunne nyte lange, solrike dager og hyggelige sommerkvelder i godt selskap. Perfekt for sosiale sammenkomster!
- Moderne kjøkken fra IKEA, oppgradert i 2019. Kjøkkenet har grå, slette fronter, benkeplate av laminat, flis på vegg og god skap- og benkplass. Her har du rikelig med arbeidsflater som gir godt med plass til matlaging og praktisk kjøkkenbruk. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen, herunder stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Boligen har et kjølerom ved kjøkken som et praktisk alternativ til kjøleskap. Kjølerommet har god oppbevaringsplass for matvarer og drikke, panel på vegger og flis på gulv. Naturlig plass til spisebord ved kjøkken, hvor den sosiale løsningen det enkelt å underholde middagsgjestene under matlagingen. Vedovn som gir både varme og atmosfære på kjølige kvelder. Laminat på gulv.
- Soverom av god størrelse som i dag benyttes som bod. Her er det nok av plass til både dobbeltseng og garderobeløsning.
- Vaskerom med praktisk bi-inngang, enhver barnefamilies

drøm. Her har man opplegg til vaskemaskin, utslagsvask og flis på gulv.

2. etasje:
- To soverom av god størrelse med nok av plass til både dobbeltseng og øvrig møblement, samt god oppbevaringsplass i skyvedørgarderobe. (Ikke søkt om eller godkjent hos kommunen)
- Moderne innredet bad oppgradert i 2022 (Ikke søkt om eller godkjent hos kommunen). Badet er utstyrt med spyletoalett, dusjnise, badekar og hel servant. Baderomsmøbel og vegghengte skap gir god oppbevaringsplass. Flis på gulv og på vegger i dusjsone, samt varmekabler i gulv som bidrar til økt komfort i hverdagen.
- God lagringsplass i to boder med lett tilgjengelighet.

Underetasje hoveddel:
- Gang med parkett på gulvet, samt god lagringsplass i garderobeskap og bod.
- Romsig soverom med nok av plass til både dobbeltseng og garderobeløsning.
- Toalett fra 2024 med laminat på gulv, vegghengt toalett, servant og oppbevaringsplass i baderomsmøbel (Ikke søkt om eller godkjent hos kommunen).
- Bad med varmekabler i gulv, dusjkabinett, hel servant og god oppbevaringsplass i baderomsmøbel. Nye fliser og våtromsplater i 2014.
- Vaskerom med praktisk bi-inngang, belegg på gulv, vask og bereder.

**Underetasje utleiedel:**

- Utleiedelen har egen inngang med flislagt gulv i entréen og praktisk plass til oppheng av yttertøy.
- Romslig stue som kan innredes med sittegruppe, tv-seksjon og spisebord. Her har man store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet et luftig preg. Laminat på gulv og tidsriktig fargevalg på vegg.
- Kjøkken med hvite, slette fronter, benkeplate av laminat og flis på gulv. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som medfølger handelen dersom ønskelig, herunder kjøleskap, komfyr, og oppvaskmaskin.
- Romslig soverom med plass til både dobbeltseng og garderobeløsning.
- Badet har toalett, dusjkabinett, hel servant og opplegg for vaskemaskin. Flis på gulv og på vegg i dusjsone.

Gode parkeringsmuligheter i pent steinbelagt gårdsrom og carport med tilhørende bod (Ikke søkt om eller godkjent hos kommunen) og elbillader som medfølger handelen.

Hvitevarer**Hoveddel:**

Integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Utleiedel:

Frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

Vinterhage oppført i 2010.

Kjøkken oppgradert i 2019.

Bad oppgradert i 2022.

Toalett i u.etg. hoveddel oppgradert i 2024

Nye fliser og våtromsplater på bad i u.etg. hoveddel i 2014.

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.



ET GODT FØRSTEINNTRYKK!

Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy i skyvedørgarderobe.







ROMSLIG STUE MED FLEKSIBLE MØBLERINGSMULIGHETER

Den praktiske inndelingen skaper en naturlig flyt mellom sonene og gjør stuen til et naturlig samlingspunkt for hele familien.







PENT OPPARBEIDET
UTEOMRÅDE MED FLERE
OPPHOLDSSONER



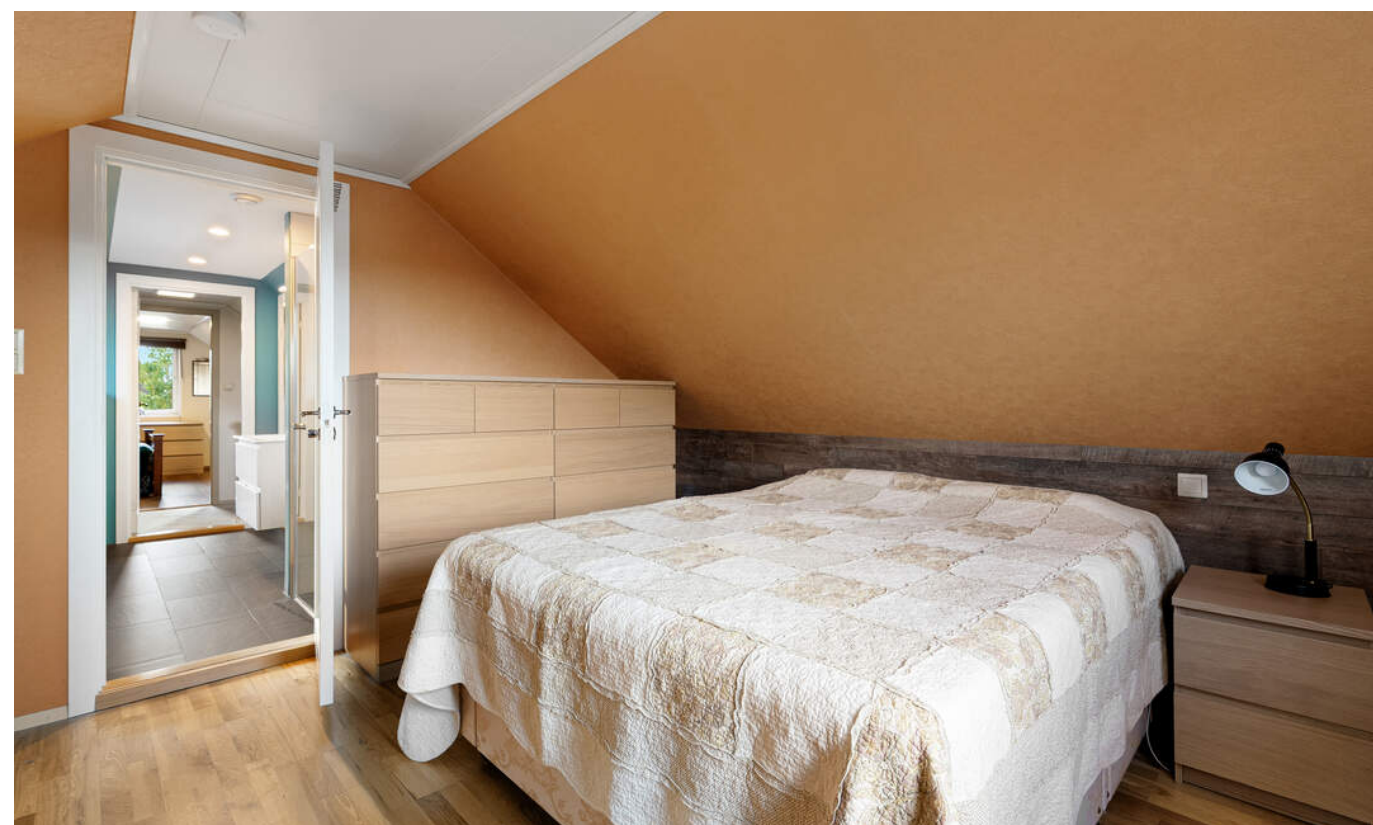


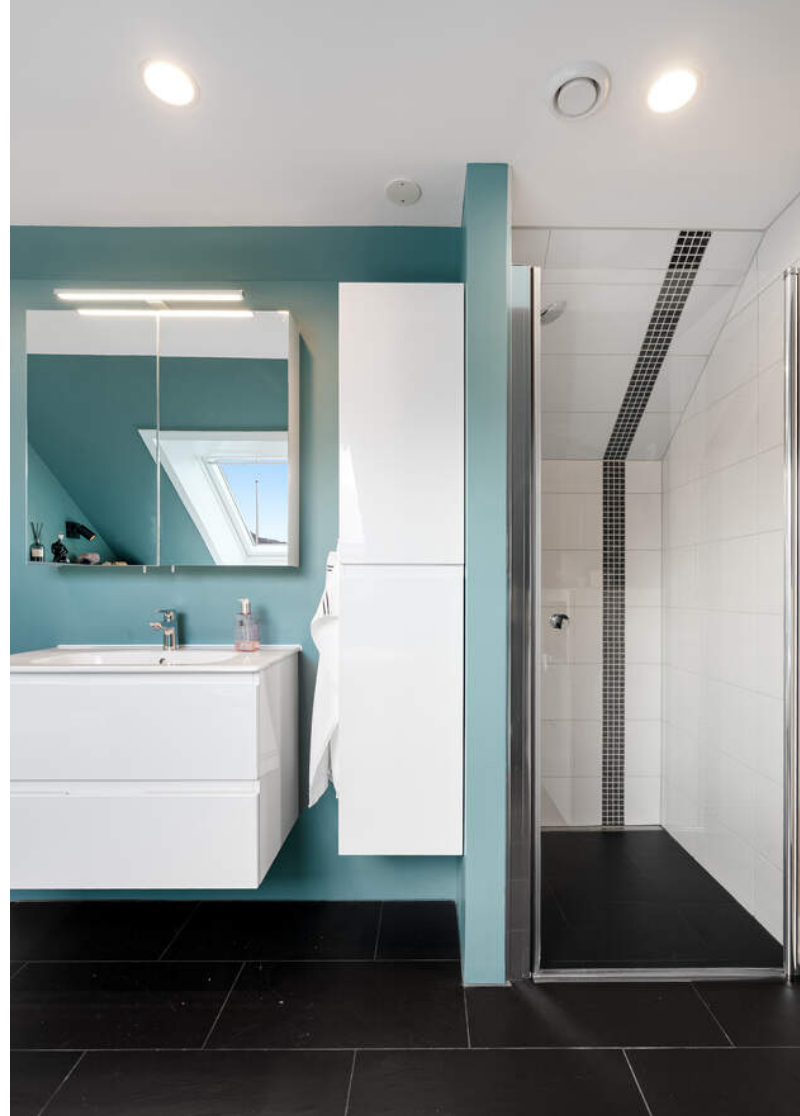


VASKEROM

Vaskerom med praktisk bi-inngang, enhver barnefamilies drøm. Her har man opplegg til vaskemaskin, utslagsvask og flis på gulv.





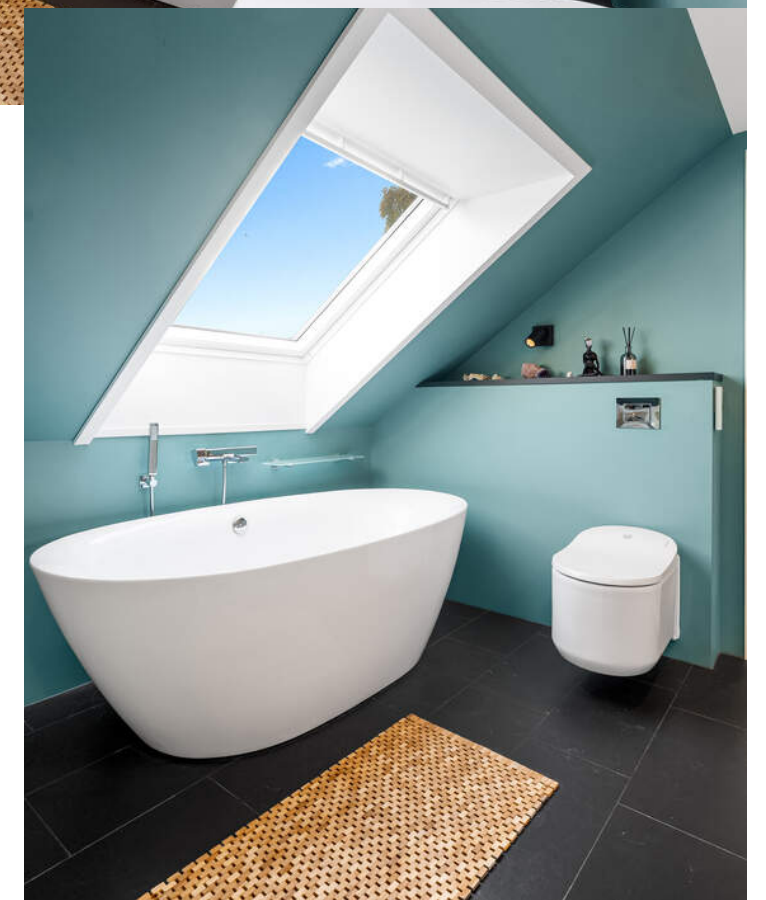


MODERNE INNREDET BAD OPPGRADERT I 2022

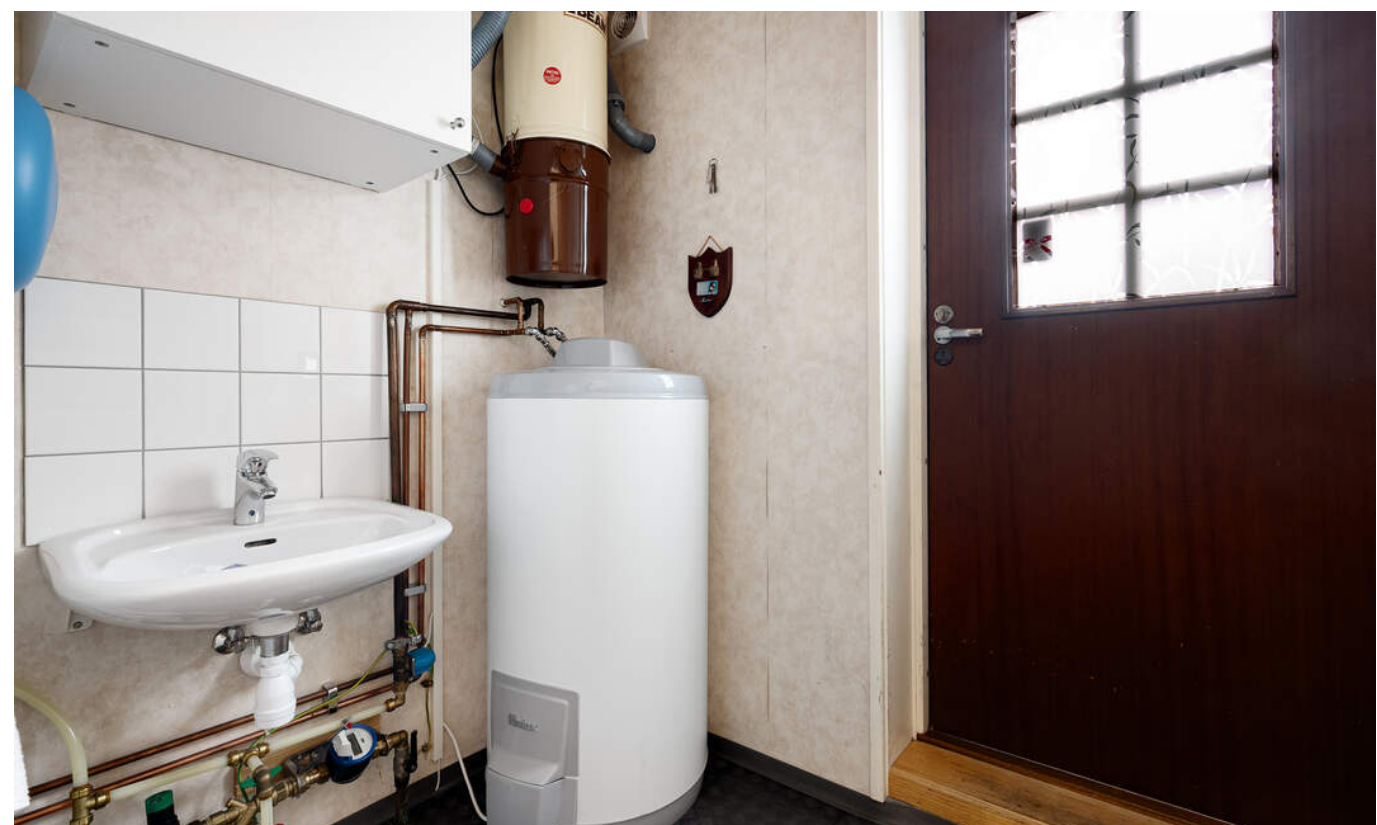
Badet har spyletoalett, dusjnise, badekar og hel servant, samt god oppbevaringsplass i baderommøbel og skap. (Etasjen er innredet etter byggeår og er ikke søkt om eller godkjent av kommunen)



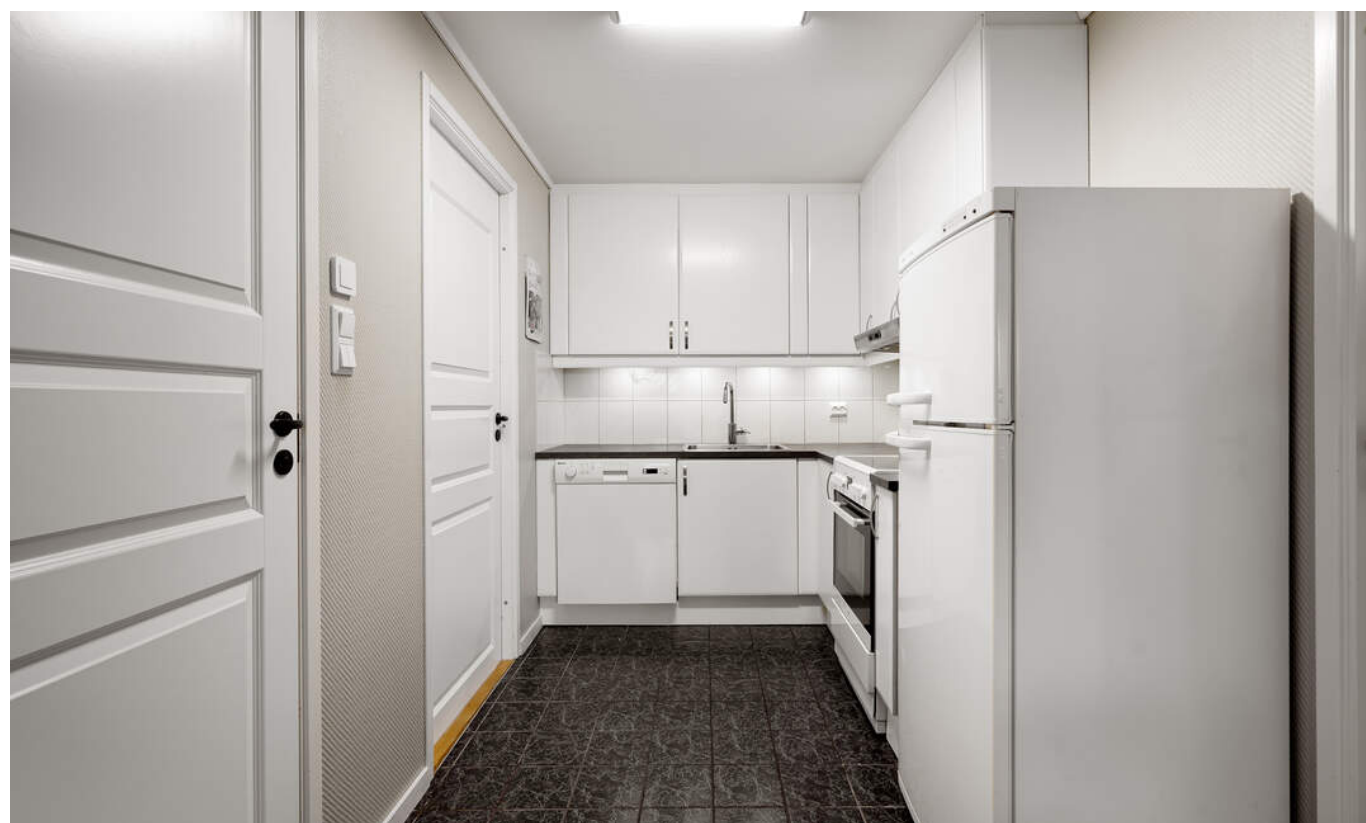
VARMEKABLER I GULV
SOM BIDRAR TIL ØKT
KOMFORT I HVERDAGEN













PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



EV

Plantegning Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
432,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med terrasser, belegningsstein, beplantning og bebygg med carport med bod. Deler av bebyggelsen og uteområdet ligger utenfor eiendommens tomtegrense. Det er gitt dispensasjon fra kommunen for uteareal på kommunal grunn, og det foreligger tinglyst avtale med nabo vedrørende garasje som delvis ligger på naboeiendommen.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.409.020,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.636.079,- for 2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Kommunale avgifter
17.542,- for 2026

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse for enebolig m/hybelleilighet var gitt 11.08.1987 med følgende arbeid som gjenstår:
Utvendig: Utvendige trapper med rekkverk, planering med fall fra vegg, innpussing av vinduer/dør i betongvegg.
Kjeller: Innredning av hybelleilighet.
Boligetg.: Ildsted ikke montert.

Det er gitt tillatelse til oppføring av garasje datert 25.03.1997, men det er ikke søkt om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Dersom det ikke foreligger ferdigattest vil det dermed ikke være mulig å få ferdigattest, og en eventuell søknad om ferdigattest skal avvises av kommunen. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Det foreligger godkjente tegninger for boligen, men de stemmer ikke overens med dagens utforming. Avvikene består blant annet i at det er etablert takvindu på begge sider av boligen, WC i underetasjen er utvidet inn i rom tegnet som bod og loftet er innredet med 2 soverom og bad etter byggeår. Disse endringene er søknadspliktige. Soverom er innlemmet i kjøkken i 1. etasje. Det er etablert ett kjølerom i rom inntegnet som vaskerom/gang i 1. etasje. Vindfang i underetasjen er omgjort til bad og vaskerom. Disse endringene er ikke søknadspliktige.

Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt. fasadeendring settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

1108/101/691:
16.10.1987 - Dokumentnr: 10662 - Rettigheter iflg. skjøte
Det påhviler eierne plikt til å dekke 1/4 av de reparasjons- og/eller vedlikeholdsutgifter som måtte påløpe i forbindelse med felles adkomstvei, samt dekke deres andeler av de reparasjons- og/eller vedlikeholdsutgifter i forbindelse med private ledningsanlegg sammen med de øvrige eierne som er knyttet til samme anlegget.

14.06.2001 - Dokumentnr: 5824 - Erklæring/avtale
Gjelder denne registerenheten med flere
Avtalen gir eier av gnr. 101 bnr. 691 rett til å plassere veggliv på garasje helt inn til grenselinjen og å la takutstikk på samme garasje stikke ut over grenselinjen.
Som gjenytelse gir avtalen eier av gnr. 101 bnr. 692 rett til å plassere forstøtningsmur på bnr. 691, samt rett til å bruke garasjevegg tilhørende bnr. 691 som forstøtningsmur.
Avtalen sikrer også begge parter adgang til nødvendig vedlikehold av egne anlegg.

Grunnboksdato
Tirsdag, 29. september 2026

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boliger iht. reguleringsplan Bebyggelsesplan for Kyrkjevollen felt H. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Reguleringsplaner
Id: 88113
Navn: Endret regulering for arealet mellom Riskahallen og Breivikveien, Kyrkjevollen
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 08/29/1989 00:00:00

Id: 79310-04
Navn: Bebyggelsesplan for Kyrkjevollen felt H
Plantype: 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 02/27/1986 00:00:00

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Radonmåling våren 2026: 113 Bq/m³ over 73 dager.

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne

dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Boligen har egen utleiedel som er godkjent som separat boenhet av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie. Dersom kjøper ønsker leietakeren oppsagt, bes dette meddelt megler skriftlig ved inngivelse av bud.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 490 000,00 (Prisantydning)

5 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
137 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

138 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
157 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 628 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 647 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en

som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes

Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonсен på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Kenneth Rosland

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 44 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 40 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 6 900, Kommunale opplysninger kr 3 519, Kredittkostnad kr 2 500, Markedspakke (Opprinnelig kr 26 900,-) kr 24 900, Oppgjørshonorar kr 9 900, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900, Visning/overtakelse (pr. stk.) (Opprinnelig kr 2 500,-) kr 1 000 Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (2 stk.) kr 594, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 18 000 Sum vederlag kr. 108 369 Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 139 Totalt kostnadsoverslag kr. 127 508 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med

et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Ansvarlig megler

Adrian Marthinsen Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Hjerteskjellveien 35, 4310 HOMMERSÅK

27 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hjerteskjellveien 35

Postadresse

Hjerteskjellveien 35

Enhetsnummer

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?

Nyoppført 1988

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.

Flyttet inn mai 1988

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Rosland, Kenneth

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2022

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bad oppe. Modernisert med veiledning av faglært, Koblet til blandedbatterier, vask og toalett

2.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2Årstall

2024

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.2.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Toalett nede. Koblet til toalett og vask

2.3.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2Årstall

2014

2.3.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.3.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bad nede. Bygd nytt bad med veiledning fra faglært. Koblet til vask og dusjkabinett

Tak, yttervegg og fasade

3Har 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

En svakhet i konstruksjonen gjør at det ved visse værforhold kan det komme inn litt vann i vinterstuen.

Side 2



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

2017

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt takvindu bad oppe.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sonn som har fagbrev

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2010

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vinterhage kjøpt som byggesett av Bocon AS. Satt opp sammen med faglært sonn.

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Faglært sonn

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

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



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

2022

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Billader

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bekjent med fagbrev.

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2024

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

13.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Koblet til vask og toalett, oppe og nede

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

2018

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet vifte sentralavsug

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

Montert varmepumpe

16.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Kvaleberg kulde og elektro

16.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

16.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.3.2

Årstall

2018

16.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

I forbindelse med installasjon av varmepumpe, ble panelovner i stue og kjøkken satt ut av drift.

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

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Våren 2026 113 Bq/m over 73 dager

28

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skriv opplysningene her:

Det er installert sentral vannstopp med sensorer i alle rom med innlagt vann, og som ikke har sluk. Det samme er gjort i leiligheten.

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 42650830

Egenerklæringsskjema

Name

Kenneth Rosland

Date

2026-09-27

Identification

 Kenneth Rosland

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hjerteskjellveien 35 , 4310
HOMMERSÅK

 gnr. 101, bnr. 691

 SANDNES kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 226 m²



Befaringsdato: 08.10.2026

Rapportdato: 14.10.2026

Oppdragsnr.: 22211-1481

Eiendomsverdi ref nr: NW9250

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Jone Ladstein



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



Jone Ladstein

Jone@rogatakst.no

903 60 881







Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



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 • tilleggssbygg 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

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

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

Oppdragsnr.: 22211-1481

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 3 av 40

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



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.



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.



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.



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.



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.



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

Oppdragsnr.: 22211-1481

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 4 av 40

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med utleiedel oppført på Hommersåk i Sandnes kommune.
Oppført i 1988

TOMT
Opparbeidet med terrasser, belegningsstein, beplantning og bebygd med carport med bod.

PARKERING
Egen parkering i carport.

BYGGEMÅTE
Bygningen er oppført som en isolert bindingsverkkonstruksjon, over grunnmur av betong. Etasjeskille er av trebjelkelag. Fasader er kledd med liggende trekledning. Tak er utformet som et saltak, tekkt med betongtakstein.

OPPVARMING
Elektrisk via varmepumpe og varmekabler, samt vedfyrt ovn.

KONKLUSJON
Boligen fremstår i god stand sett mot byggeår, og fremstår som godt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger fra byggeår må påregnes. Registrerte tilstandsmerkninger 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.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG [Gå til side](#)
Boligen tak er utformet som et saltak, oppbygd med sperr av tre. Undertak er av sutaksplater, synlig enkeltsteder. Fra krypkott er det registrert isolasjon og damsperre mot oppvarmet boareal og luftekasser mot tak.

Taket er tekkt med betongtakstein, fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og takvindu.

Boligen har takrenner og nedløp i plast utførelse.

Boligen er en bindingsverkkonstruksjon fra byggeår.
Fasader er kledd med liggende trekledning, fra byggeår.

Boligens takvindu på bad i loftsetasjen er fra 2017, basert på eier.
Utført med 3-lags glass.

Boligen har trevinduer med to-lags glass.
Vinduer er datert 1987

Boligen har adkomst via en fabrikkmalt hoveddør.
Glassfelt er utstyrt med to-lags glass.

Døren er fra byggeår.

Bi-inngang har adkomst via en fabrikkmalt hoveddør
Glassfelt med to-lags glass.
Døren er fra byggeår.

Kjeller har adkomst via en ytterdør av tre.
Døren er datert 1987.

Boligen har også en terrassedør med utgang fra stue.
Døren er utstyrt med 2-lags glass datert 1987.

Boligen har adkomst til innglasset terrasse via en skyvedør av tre, fra byggeår.

Utleiedel har adkomst via en dør av tre, med to-lags glass.
Døren er fra byggeår.

Boligen er tilknyttet en balkong med adkost fra kjøkken. Balkongen er opparbeidet med terrassebord som dekke og rekkverk av tre. Etablert over bjelkelag av tre og søyler. Oppmålt til ca 7 m2

Boligen er tilknytte en utvendig platting av tre. Bjelkelag er av tre, etablert over søylefundamenter av betong basert på eier. Terrassen er oppmålt til ca 77 m2.

Deler av terrassen innglasset med vinterhage fra 2010. Innglasset terrasse har flis på gulvflater. Oppført i ca 2010. Oppmålt til 17 m2

Boligen har adkomst via trapp av tre.
Trappen er utført med lukkede trinn

INNVEDIG [Gå til side](#)
Boligen har gulvflater av parkett,flis og laminat i 1 etasje og parkett, teppe og synlige sponplater i loftsetasjen.

Boligens Underetasje består av tapetserte veggflater og takflater av himlingsplater med parkett på gulv. Gulv i bod er av sponplater. Kjellerleilighet har flis og laminat på gulvflater med malt strietapet på vegger. Bod har belegg på gulv med sponplater på veggflater og tak av malte plater,

Boligens etasjeskille er av tre, fra byggeår.
Gulv mot grunn er av betong.

Boligen har en innvendig trapp av tre. Innvendige trapper er utført med åpne og lukkede trinn. Rekkverk er av metall og tre.

Innvendige dører er malte fyllingsdører, i nyere og eldre utførelse. Dører i utleiedel er i profilert utførelse.

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM [Gå til side](#)

Våtrom › 2.etasje › Bad
Boligens våtrom er fra 2022
Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for vurderinger gjort på våtrommet.

Boligens våtrom i loftsetasjen har malte plater på veggflater. I dusjens nedslagsfelt er det flis på vegg. Boligens bad har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Våtrommet har plastsluk i dusjsone og under badekar.

Våtrom i loftsetasjen er utstyrt med nedfelt vask med innredning, frittstående badekar, dusjnisje med glassvegger og spyletoalett.

Våtrommet har mekanisk avtrekk via ventil i taket og tilluft fra luftesplate under dør

Våtrom › Underetasje › Bad utleiedel
Boligens våtrom i kjellerleilighet er fra byggeår, basert på eier.

Våtrommet har malt strietapet på veggflater med fliser i dusjsone. Taket er av malt strietapet. Våtrommet har fliser på gulvflater .

Basert på informasjon fra eier består våtrommets sluk av plast.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Våtrom › 1.etasje › Vaskerom
Boligen våtrom i 1 etasje er fra byggeår.

Veggene er med malte plater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vaskerom i 1 etasje har flis på gulvflater.

Våtrommet har sluk av plast.

Rommet er innredet med utslagsvask av metall og opplegg for vaskemaskin. Backsplash bak vask er av metall.

Rommet har avtrekk via ventil i taket og luftespalte i dør og ventil i vegg.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Boligens vaskerom i underetasjen er fra byggeår

Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har panel på innvendig tak.

Vaskerommet har belegg på gulvflater som tettesjikt, og ingen tettesjikt på vegger. Sluk er av plast.

Rommet er innredet med vask og bereder.

Rommet er ventilert via elektrisk vifte i veggen.

Våtrom › Underetasje › Bad
Boligens våtrom har et våtrom i underetasjen. Overflateoppusset med nye fliser og våtromsplater i 2014. Tettesjikt under flis fra byggeår.

Våtrommet har våtromsplater på veggflater med malte plater i taket. Våtrommet har fliselagt gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Våtrommet er utstyrt med servant og dusjkabinett.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken › 1.etasje › Kjøkken
Kjøkken har laminat på gulv og malte plater på vegger. Innredning er utstyrt med slette fronter og benkeplate i laminat utførelse. Kjøkkenet er fra IKEA.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Stekeovn
-Micro
-Oppvaskmaskin
-induksjonstopp

Hvitevarer er integrerte. Backsplash er av flis. Rørapplegg er av kobber, med avløp av plast. Det er montert en waterguard under vasken og ved oppvaskmaskin.

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Kjøkken › Underetasje › Stue/kjøkken utleiedel
Kjøkken har flis på gulv og malte plater på vegger. Innredning er utstyrt med slette fronter og benkeplate i laminat utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøøl/fryseskap
-Oppvaskmaskin
-Komfyr

Hvitevarer er frittstående. Backsplash er av flis. Rørapplegg er av kobber, med avløp av plast. Det er lokalisert en lekkasjevakt i skap under innredning.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELIALROM [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22211-1481

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 6 av 40

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom › Underetasje › Toalettrom
Boligen har ett toalettrom i underetasjen med malte vegger og tak, med laminat på gulvet.
Rommet er innredet med vask og vegghengt toalett.
Boligen toalettrom er ventilert via veggventil samt tilluft under dør.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) › 1.etasje › Kjølerom
Boligen har et kjølerom lokalisert i 1 etasje.
Rommet har panel på vegger og flis på gulv.
Det er også en vask på rommet. Waterguard er montert på gulvet.
Kjøleaggregat er lokalisert i vegg mot vaskerom

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligens innvendige vannrør er av kobber ,med og uten plastkappe, Stoppekran er lokalisert på vaskerom i underetasjen.

Synlige avløpsrør er kontrollert under befaring.
Rørene er av plast/PEL.

Boligen har ventilering via vindusventiler og periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Motorenhet tilhørende mekanisk avtrekk er lokalisert i krypkott og bod i utleiedel.

Boligens hoveddel har en 200 liters bereder lokalisert på vaskerom i underetasjen.
Berederen er datert 2014.

Boligens utleiedel har en bereder på 116 liter, plassert i bod.
Berederen er datert 1987

Boligen har en luft-til-luft varmepumpe, fra 2018.
Inndel er montert i trapp til kjeller, utedel er montert under terrasse.
Boligen har en luft-til-luft varmepumpe, med ukjent alder.
Inndel er montert i hagestue, utedel er montert i hage.

Boligens elektriske anlegg er av varierende alder.
Sikringsskapet består av jordfeilautomater , automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er lokalisert i entré. Det er også egne kurser i utleiedel.
Kursfortegnelse og samsvarserklæring for automatisk måler henger på innsiden av skapet.

TOMTEFORHOLD
Boligen har drenering fra byggeår.
Dreneringen er i seg selv ikke synlig for kontroll. Tilstandsgrad er av den grunn satt ut fra alder, forventbar levetid og observasjoner gjort i kjeller.
Nyere drenering består erfaringsmessig av grunnmursplast, klemlist, drensrør og drenerende masser.
Boligen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

Boligen ligger i ett skrående terreng, med fall langs og vekk fra bygningsmassen med enkelte flate partier.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, gjennom private

stikkledninger.
Det er nærliggende å tro at stikkledninger er av plast, fra byggeår

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Fremviste tegninger er datert 26.03.87

-Soverom er innlemmet i kjøkken i 1 etasje.
Endringen er ikke søknadspliktig
-Det er etablert ett kjølerom i rom inntegnet som vaskerom/gang i 1 etasjen.
Endringen er ikke søknadspliktig.
-Wc i underetasjen er utvidet inn i rom tegnet som bod.
Endringen er søknadspliktig.
Vindfang i underetasjen er omgjort til bad og vaskerom.
Endringen er ikke søknadspliktig.
-Loft er innredet etter byggeår. Endringen er søknadspliktig.

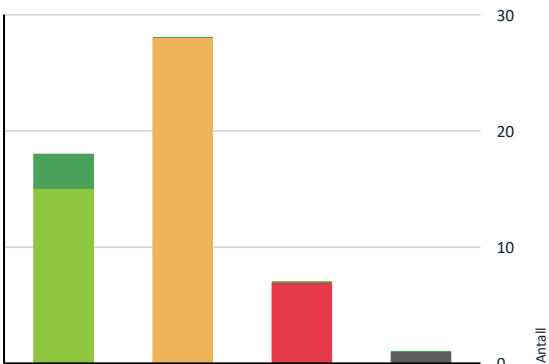
Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



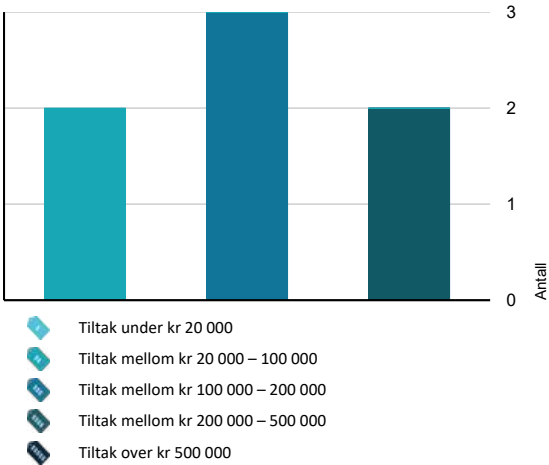
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Membran veggflater [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad uteleiedel > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendig pipe over tak [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1 [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 1 [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Innvendige dører - 1	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - 1	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 1	Gå til side
 Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengeforhold	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
 Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
 Våtrom > 2.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
 Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
 Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken uteieidel > Overflater og innredning	Gå til side
 Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken uteieidel > Avtrekk	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad uteieidel > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
 Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1.etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
 Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1.etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side
 Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.[Gå til side](#)
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Trappen mangler håndløper
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Avviket er registrert i trapp fra 1 til 2 etasje, mot yttervegg i nedre del av trappen.
-  Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet på krypkott.
-  Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppdragsnr.: 22211-1481

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 9 av 40

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1988

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med betongtakstein, fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå og takvindu.

Erfaringsmessig består slike tak av undertak, lekter og strø av tre og takpanner.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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 taktekkningen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkningen 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 taktekkningen og undertak nærmer seg.

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

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i plast utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Utvendig pipe over tak

Vurdering av avvik:

- Det er registrert ett riss i utvendig murpuss over takflate

Oppdragsnr.: 22211-1481

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 10 av 40

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Utvendig riss i pipe over tak tilhørende blybeslag bør kontrolleres. Riss i pipe kan pusses og kontrolleres ved jevne mellomrom for å kartlegge utvikling.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligen tak er utformet som et saltak, oppbygd med sperr av tre. Undertak er av sutaksplater, synlig enkeltsteder. Fra krypkott er det registrert isolasjon og damsperre mot oppvarmet boareal og luftkasser mot tak.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Det er registrert punktert damsperre mot oppvarmet boareal,

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon/utføres nærmere kontroll av takkonstruksjonen, for å sørge for at denne er bygget opp på korrekt måte. Dette for å sørge for at det ikke oppstår skjulte skader eller kondens bak platene.
- Dampsperre bør gås over for å kontrollere at denne er tett. Ved punktering av dampsperre vil varm inneluft fra boareal kunne finne veien inn i kaldtloftet, noe som vil kunne forutsake kondenssskader.

TO 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er en bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. Fasadere kledd med liggende trekledning, fra byggeår.

Musebånd og lufting er sjekket tilfældige steder rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Boligens innglassede terrasse har flis på gulvflater. Disse er etablert helt inn mot fasader, uten kompensierende tiltak. Som et resultat av dette er fasadens luftene sjikt blokkert.
- Ved det registrert stedvise gliper i musetetting på over 6 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å øke avstanden mellom kledning og terrasse for å redusere kledningen for å forbedre fasadens lufting.
- Tilstrekkelig musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.



TO 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligens takvindu på bad i loftsetasjen er fra 2017, basert på eier. Utført med 3-lags glass.

Oppdragsnr.: 22211-1481

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 11 av 40

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

TO 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med to-lags glass. Vinduer er datert 1987

Vurdering av avvik:

- Halvparten av vinduenes forventede brukstid er overskredet. Dette kan medføre at pakninger blir slitte og vinduenes funksjonalitet forringes. Plutselige skader som punktert glass vil kunne forekomme.

På befaringstidspunktet ble det registrert tegn til innvendig kondens i enkeltvinduer, samt enkelte som var noe utfordrene å få åpnet/lukket.

- Vinduer i boligens kjelleretasje mangler tilstrekkelig utvendig tetting. Her er det registrert synlig isolasjon under vannbord.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler. Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.
- Tilstrekkelig utvendig tetting må etableres for å forhindre fuktinnsig rundt boligens vindu utvendig.



TO 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vindu er fra byggeår.

Takvindu er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert forhøyede fuktverdier samt noe mykt treverk i vindu på soverom i loftsetasjen. Det ble også registrert noe fukt mellom åpne/lukkefelt og karm.

Ved fuktmåling ble det registrert forhøyede fuktverdier i innvendig foring/karm tilhørende takvindu og soveromsvindu i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Vindu med råte anbefales byttet for å forhindre videre fuktopptak i vindu og spredning til omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 22211-1481

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 12 av 40

Tilstandsrapport



Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har adkomst via en fabrikkmalt hoveddør.
Glassfelt er utstyrt med to-lags glass.
Døren er fra byggeår.

Bi-inngang har adkomst via en fabrikkmalt hoveddør.
Glassfelt med to-lags glass.
Døren er fra byggeår.

Kjeller har adkomst via en ytterdør av tre.
Døren er datert 1987.

Boligen har også en terrassedør med utgang fra stue.
Døren er utstyrt med 2-lags glass datert 1987.

Boligen har adkomst til innglasset terrasse via en skyvedør av tre, fra byggeår.

Utleiedel har adkomst via en dør av tre, med to-lags glass.
Døren er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Balkongdør har en del utvendig oppsprukket treverk.
- Halvparten av dørens forventede brukstid er overskredet. Dette kan medføre at pakninger blir slitte og dørenes funksjonalitet forringes. Plutselige skader som punktert glass vil kunne forekomme. Det er også registrert noe påbegynt fuktopptak i hovedytterdørens karm.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og nedbrytning av treverket. Frem til døren byttes må døren vedlikeholdes utvendig.
- Normal vedlikehold som justering av ytterdører, overflatebehandling og smøring av bevegelige deler må påregnes frem til dørene byttes. Mykt treverk anbefales å la tørke før eventuell overflatebehandling.

Tilstandsrapport



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet en balkong med adkomst fra kjøkken.
Balkongen er opparbeidet med terrassebord som dekke og rekkverk av tre.
Etablert over bjelkelag av tre og søyler.
Oppmålt til ca 7 m2

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet en utvendig platting av tre.
Bjelkelag er av tre, etablert over søylefundamenter av betong basert på eier.
Terrassen er oppmålt til ca 77 m2.

Deler av terrassen innglasset med vinterhage fra 2010.
Innglasset terrasse har flis på gulvflater.
Oppført i ca 2010.

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Oppmålt til 17 m2

Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har adkomst via trapp av tre.
Trappen er utført med lukkede trinn

Vurdering av avvik:

- Trappen mangler håndløper

Konsekvens/tiltak

- Håndløper anbefales montert for økt sikkerhet, samt for å tilfredsstillende krav fra byggeår.

INNVEDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har gulvflater av parkett,flis og laminat i 1 etasje og parkett, teppe og synlige sponplater i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Boligens gulvflater av parkett er etablert over teppegulv på soverom i loftsetasjen.
Inne i garderobeskap mangler noe parkett.

- Sponplater i kott har fuktsjolder.

Årsaken til fuktskjødene er ukjent men ved fuktmåling på befaringsstidspunktet ble det ikke registrert fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Teppegulv anses ikke som tilfredsstillende underflatemateriale for parkettgulv, og kan føre til knirk og lignende avvik som følge av feil underlag.
For å lukke avviket må gulvflater demonteres og tilfredsstillende underlagt etableres.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

1.etasje

Veggflater består av malt strietapet og himlingsplater i taket.

Loftsetasje:

Takflater er av himlingsplater og veggflater er av tapetserte, malte flater.

Overflater - vegger og himlinger - 1

Vurdering av avvik:

- Det er påvist støvkondens og heksesot i stue mot kjølerom.

Årsaken til heksesot kan ses i sammenheng med byggets ventilasjon samt isolering mot kjølerom

Konsekvens/tiltak

- For å bli kvitt heksesot må en først gjør seg kjent med årsaken til problemet, da heksesoten mest sannsynlig vil dukke opp igjen dersom problemet ikke utbedres. Det er nærliggende å se til ventileringen og isolering av bygget.
Etter at grunnen til heksesoten er kjent, kan en vaske og male over taket.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22211-1481

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 15 av 40

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Boligens etasjeskille er av tre, fra byggeår.
Gulv mot grunn er av betong.

Det er foretatt høydemålinger i følgende rom, med påvist høydeforskjell:

Kjeller:

Gang: Det er registrert en høydeforskjell på 10 mm over hele flaten og 7 mm lokalt rundt laser

Soverom: Det er registrert en høydeforskjell på 10 mm på hele flaten og 5 mm lokalt rundt laser

1 etasje:

Stue: Det er registrert en høydeforskjell på 28 mm på hele flaten og 10 mm lokalt rundt laser.

Kjøkken: Det er registrert en høydeforskjell på 24 mm på hele og 10 mm lokalt rundt laser.

2.etasje:

Soverom: Det er registrert en høydeforskjell på 16 mm over hele flaten og 14 mm lokalt rundt laser.

Soverom: Det er registrert en høydeforskjell på 3 cm over hele flaten og 1,4 cm lokalt fra ytterhjørne i sørvest og inn i rommet

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet en innvendig elementpipe, fra byggeår.

Ildsted er lokalisert på kjøkken.

Sotluke er plassert i utleiedel.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert en riss i ildfast stein bak ildsted.

- Når en elementpipe eldes, kan lecaen over tid bli påvirket av værforhold og temperaturvariasjoner, noe som kan føre til nedbrytning av materialet.
Dette kan

resultere i sprekker eller brudd i pipen. I tillegg kan fuktighet og kondens som dannes inni pipen bidra til nedbrytning og svekkelse av lecaen. Dette kan føre til lekkasjer eller andre problemer med pipen. Derfor anbefales det at pipen blir undersøkt av en murer for å sjekke om det er behov for tiltak.

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Innvendig riss i brannmur bak ildsted bør pusses for å kartlegge videre utvikling.
Ved videre utvikling må nærmere undersøkelser foretas.

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

- Ildfast plate anbefales montert på gulvet for økt brannsikkerhet mot glør fra sotluken.

Oppdragsnr.: 22211-1481

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 16 av 40

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligens Underetasje består av tapetserte veggflater og takflater av himlingsplater med parkett på gulv. Gulv i bod er av sponplater. Kjellerleilighet har flis og laminat på gulvflater med malt strietapet på vegger. Bod har belegg på gulv med sponplater på veggflater og tak av malte plater,

Hulltaking er foretatt fra soverom, mot yttervegg. Det er påvist 23 vektet fukt%, som anses som fuktige verdier for treverk. I hullet ble det observert isolasjon og dampsperre av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg. Årsaken til fukten kan ses i sammenheng med bygget aldrene drenering, utvendige terrengforhold samt bruken av plast mot terreng.
- Gulvflater i bod i kjellerleilighet har noe skade.

Konsekvens/tiltak

- Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet at ytterligere undersøkelse - tiltak er anbefalt. Riving og oppbygging av vegger under terreng kan ikke utelukkes. Ved riving av vegger må dampsperre fjernes i sin helhet.
- Gulvflater fungerer som tiltenkt med registrerte avvik. Gulvflater må byttes for å lukke avviket, men tiltaket kan iverksettes etter eget ønske.

Kostnadestimat gjenspeiler ytterlige undersøkelser av skadelige fukt i boligens underetasje. Ytterlige tiltak og kostnad vil kunne forekomme.

Kostnadestimat: 100 000 - 200 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en innvendig trapp av tre. Innvendige trapper er utført med åpne og lukkede trinn. Rekkverk er av metall og tre.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22211-1481

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 17 av 40

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Avviket er registrert i trapp fra 1 til 2 etasje, mot yttervegg i nedre del av trappen.

Konsekvens/tiltak

- For å tilfredsstille dagens krav i teknisk forskrift må rekkverk heves til 90 cm over gulv, og åpninger i rekkverket bør ikke overstige 10 cm. Kravet i teknisk forskrift har ingen tilbakevirkende kraft.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Det må etableres et rekkverk for å lukke avviket. Dette for å hindre mot fallfare i trappen.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører, i nyere og eldre utførelse. Dører i utleiedel er i profilert utførelse.

TO 2 Innvendige dører - 1

Vurdering av avvik:

- Innvendig dør til bad i underetasjen har svelling i dørblad, vendt mot bad.
- Dør med glassfelt mellom stue og kjøkken i 1 etasje og dør til bod i underetasjen tar i karm ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Døren fungerer som tiltenkt med registrert skade. For å lukke avviket må døren byttes, men tiltaket kan iverksettes etter eget ønske og behov.
- Døren bør justeres, for økt brukervennlighet ved bruk.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Boligens våtrom er fra 2022. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for vurderinger gjort på våtrommet.

2.ETASJE > BAD

TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Boligens våtrom i loftsetasjen har malte plater på veggflater. I dusjens nedslagsfelt er det flis på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask og badekar), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- På de slette veggene er det våtromssparkel og maling, noe som ikke er en godkjent ferdigløsning for vegger i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Badet fungerer med dagens løsning da det ikke er påvist fuktskader på lister eller dør. På sikt kan dør males med våtromsmaling og fuges med egnet silikon med for å tåle fukt bedre.
- For å lukke avviket vedrørende de slette veggene, må det etableres en fuktbestandig løsning på veggene, som tåler dusjing over tid - for eksempel fliser. Dette forutsetter også riktig oppbygning med tettesjikt på veggflater i våtsone.

Oppdragsnr.: 22211-1481

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 18 av 40

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Boligens bad har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Lokalt i dusjen nedslagsfelt er det målt ett lokalt fall på 6 mm pr meter.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør er målt til 2,7 cm.
Resterende gulv utenfor dusjsone er utført med svakt fall mot våtrommets sluk.
Terskel ved dør er målt til 1,5 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Utbedring av badets fallforhold anses som økonomisk uforvarlig som et enkeltstående tiltak da arbeidet omfatter flere bygningsdeler. Ved renovering bør alle forhold angående sluk,membran og fall til sluk utbedres i henhold til gjeldene forskrift.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk i dusjsone og under badekar.
Det er registret synlig smøremembran under klemring i sluk under badekar.
Sluk i dusjsone har ingen synlig membran grunnet utforming av sluket.

Basert på informasjon fra eier er det kun vegg i dusjsone som har litex plater som tettesjikt. Resterende veggflate mangler smøremembran .

Vurdering av avvik:

- Tettesjikt er utført som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av utført egeninnsats og usikkerheten dette medfører.

Oppdragsnr.: 22211-1481

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 19 av 40

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 3 Membran veggflater

Beskrivelse

Rommet har ingen veggmembran utenfor dusjsone

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilfredsstillende vanntett sjikt på veggflate ved vask og badekar.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at det etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrom i loftsetasjen er utstyrt med nedfelt vask med innredning, frittstående badekar, dusjnisje med glassvegger og spyletoalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

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

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk via ventil i taket og tilluft fra luftesplate under dør

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt,uten å påvise avvik.
Hulltaking er foretatt fra kott mot dusjsone.
Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.
I hullet ble det påvist bindingsverk av tre.



Oppdragsnr.: 22211-1481

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 20 av 40

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD UTELEIEDEL

Generell

Beskrivelse

Boligens våtrom i kjellerleilighet er fra byggeår, basert på eier.

Våtrommet har malt strietapet på veggflater med fliser i dusjsone.
Taket er av malt strietapet.
Våtrommet har fliser på gulvflater .
Rommets sluk er forhøyet 8 cm over omkringliggende gulvflate. samt høyere en terskel.
Basert på informasjon fra eier består våtrommets sluk av plast, med belegg som tettesjikt under flis.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet anbefales oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Følgene avvik ble registrert under befaring:

-Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon og veldikehold på grunnnet innredning på befaringstidspunktet.
-Sluk er forhøyet. lekkasjevann fra resterende gulvflate har ingen muligheter til å nå sluket.
Dette vil kunne føre til stående vann på gulvet ved vannlekkasje, samt fare for at lekkasjevannet renner ut av rommet.
-Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
-Det er registrert utette skruerull på vegg i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, anbefales det å oppgradere og dokumentere alle forhold som tettesjikt, sluk og røropplegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD UTELEIEDEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang mot våtrommets dusjsone
Bilde av måleapparatet viser 12,6 vektet fukt%, som anses som tørre verdier for treverk.
I hullet ble det påvist bindingsverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt.
- Det er avdekket fuktskjolder i bakenforliggende vegg til dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Fuktverdiene i hulltaking bør overvåkes nøye i tiden fremover, for å kartlegge utvikling.
- Ved økte fuktverdier må tiltak iverksettes.

Oppdragsnr.: 22211-1481

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 21 av 40

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Boligen våtrom i 1 etasje er fra byggeår.

Veggene er med malte plater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vaskerom i 1 etasje har flis på gulvflater.
Fall er målt til 6 mm fall mot dør.
Terskel er målt til 5,3 cm over topp sluk.

Våtrommet har sluk av plast og vinylbelegg under flis som tettesjikt.

Rommet er innredet med utslagsvask av metall og opplegg for vaskemaskin.
Backsplash bak vask er av metall.

Rommet har avtrekk via ventil i taket og luftespalte i dør og ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet anbefales oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Følgene avvik er registrert under befaring:
-På våtrom (bad og vaskerom), regnes veggene bak vask som en del av våtsone. Det er benyttet plater på veggene bak vask. Plater av denne typen er ikke et egnet overflatemateriale i våtsone, da området kan bli utsatt for vannsøl og fuktbelastning.
-Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet
-Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjikt har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, anbefales det å oppgradere og dokumentere alle forhold som tettesjikt, sluk og røropplegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 22211-1481

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 22 av 40

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt,uten å påvise avvik.
Hulltaking er foretatt fra entre mot vaskerom.
Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.
I hullet ble det påvist bindingsverk av tre.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Boligens vaskerom i underetasjen er fra byggeår

Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har panel på innvendig tak.

Vaskerommet har belegg på gulvflater som tettesjikt, og ingen tettesjikt på vegger.
Sluk er av plast.
Større deler av gulvet er tildekket med fliser av plast på befaringsstidspunktet.
Det er registrert et motfall på våtrommet, mot soverom.
Terskel er målt til 32mm over slukrist.

Rommet er innredet med vask og bereder.

Rommet er ventilert via elektrisk vifte i veggen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet anbefales oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens krav.
 - Følgene avvik er registrert under befaring:
 - Vegg mot soverom har tegn til tidligere fuktskader i nedre del.
- Årsaken skyldes en pose som har stått lekk ved tidligere anledning, basert på informasjon fra eier.
- Rommet har motfall
 - Tettesjikt har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, anbefales det å oppgradere og dokumentere alle forhold som tettesjikt, sluk og røropplegg.

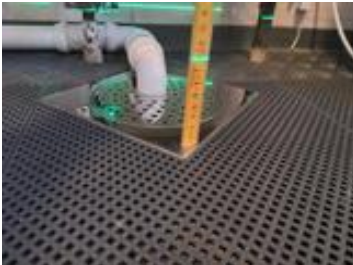
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise avvik.

Hulltaking er foretatt fra soverom, mot vaskerom.
Ønsket sted for måling, ville vært mot vaskerommets våtsone ved vask.
Tilstøtende vegger rundt dusjsone er av mot kjellerleilighet/yttervegg, hulltaking her er derfor umulig.

Hulltaking i dette området utelukker ikke at det kan være være avvik andre steder i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser i de mest fuktutsatte områdene (bruksvannsonen) for å få et mer sikkert grunnlag for vurdering av tilstanden.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Boligens våtrom har et våtrom i underetasjen.

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Overflateoppusset med nye fliser og våtromsplater i 2014.
Tettesjikt under flis fra byggeår.

Våtrommet har våtromsplater på veggflater med malte plater i taket.
Våtrommet har fliselagt gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.
Rommet har ingen fall etablert og ingen oppbrett ved terskel.
Våtrommet er utstyrt med servant og dusjkabinett.
Våtrommet er ventilert via luftsspalte

Vurdering av avvik:

- Våtrommet anbefales oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Følgene avvik er registrert på befaringstidspunktet:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
-Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Våtromsplater er montert uten bruk av bunnlist.
-Rommet har ingen sluk.
Sluk er en nødvendighet for å sikre at bruksvann og lekkasjevann ledes sikkert ut av rommet.
På befaringstidspunktet er dusjkabinettets avløp etablert med fall ut av rommet og til tilstøtende vaskerom, via plastrør
-Det er registrert en lekkasje fra vaskens avløp på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, anbefales det å oppgradere og dokumentere alle forhold som tettesjikt, sluk og røropplegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt,uten å påvise avvik.
Hulltaking er foretatt under trapp mot badets dusjsone.
Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.
I hullet ble det påvist bindingsverk av tre.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har laminat på gulv og malte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med slette fronter og benkeplate i laminat utførelse.
Kjøkkenet er fra IKEA.

Oppdragsnr.: 22211-1481

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 25 av 40

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:

- Stekeovn
- Micro
- Oppvaskmaskin
- induksjonstopp

Hvitevarer er integrerte.
Backsplash er av flis.
Røropplegg er av kobber, med avløp av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og ved oppvaskmaskin.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN UTELEIEDEL

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har flis på gulv og malte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med slette fronter og benkeplate i laminat utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:

- Kjøøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Komfyr

Hvitevarer er frittstående.
Backsplash er av flis.
Røropplegg er av kobber, med avløp av plast.
Det er lokalisert en lekkasjevakt i skap under innredning.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert noe svelling i benkeplate, ved skjøt og ved vaskemaskin.
Kjøkkenet har også avflassing på terskel.

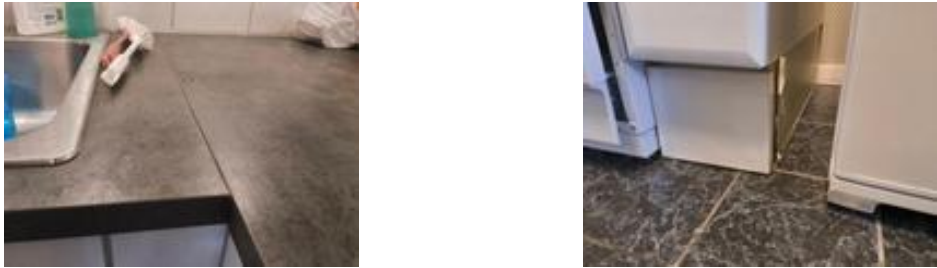
Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket må benkeplaten byttes og slitte overflate overmales.

Oppdragsnr.: 22211-1481

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 26 av 40

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK Gnr 101 - Bnr 691 1108 SANDNES	Rogatakst AS Munkelia 17 4154 AUSTRE ÅMØY	ROGATAKST
Tilstandsrapport		
		
UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN UTELEIEDEL		
TO 2 Avtrekk		
Beskrivelse Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vurdering av avvik: - Ved papirtest er det registrert redusert effekt fra kjøkkenviften. Konsekvens/tiltak - Nærmere undersøkelser må foretas for å kartlegge årsaken til redusert effekt fra viften. På befaringstidspunktet ble det registrert en del matfett i fettfilteret til vifte, som vil kunne redusere viftens effekt noe.		
TOALETTROM		
UNDERETASJE > TOALETTROM		
TO 1 Overflater og konstruksjon		
Beskrivelse Boligen har ett toalettrom i underetasjen med malte vegger og tak, med laminat på gulvet.		
UNDERETASJE > TOALETTROM		
TO 1 Sanitærutstyr		
Beskrivelse Rommet er innredet med vask og vegghengt toalett.		
UNDERETASJE > TOALETTROM		
TO 2 Avtrekk/ventilasjon		
Beskrivelse Boligen toalettrom er ventilert via veggventil samt tilluft under dør. Vurdering av avvik: - Det er naturlig ventilering fra toalettrom. Konsekvens/tiltak - Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel elektrisk avtrekk, for bedre luftutskifting på toalettrommet.		
PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)		
1.ETASJE > KJØLEROM		
Oppdragsnr.: 22211-1481	Befaringsdato: 08.10.2026	Side: 27 av 40

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK Gnr 101 - Bnr 691 1108 SANDNES	Rogatakst AS Munkelia 17 4154 AUSTRE ÅMØY	ROGATAKST
Tilstandsrapport		
TO 2 Overflater og konstruksjon		
Beskrivelse Boligen har et kjølerom lokalisert i 1 etasje. Rommet har panel på vegger og flis på gulv. Det er også en vask på rommet. Waterguard er montert på gulvet. Kjøleaggregat er lokalisert i vegg mot vaskerom Vurdering av avvik: - Det er påvist konstruksjon med skaderisiko pga. avvik fra faglig god utførelse/oppbygging. Rommet er ikke bygd som et rom-i-rom Konsekvens/tiltak - Det anbefales å vurdere konstruksjonen nærmere for å avklare omfang og konsekvens av avviket. Eventuelle feil bør utbedres i henhold til gjeldende krav og anbefalinger for den aktuelle romtypen, og arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.		
1.ETASJE > KJØLEROM		
TO 2 Teknisk anlegg		
Vurdering av avvik: - Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon. Konsekvens/tiltak - Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.		
TEKNISKE INSTALLASJONER		
TO 2 Innvendige vannledninger		
Beskrivelse Boligens innvendige vannrør er av kobber ,med og uten plastkappe, Stoppekran er lokalisert på vaskerom i underetasjen. Vurdering av avvik: - Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak - 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. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.		
		
TO 1 Innvendige avløpsrør		
Beskrivelse		
Oppdragsnr.: 22211-1481	Befaringsdato: 08.10.2026	Side: 28 av 40

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.
Dreneringen er i seg selv ikke synlig for kontroll utover synlig grunnmursplast. Tilstandsgrad er av den grunn satt ut fra alder, forventbar levetid og observasjoner gjort i kjeller.
Nyere drenering består erfaringsmessig av grunnmursplast, klemlist, drensør og drenerende masser.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- På bakgrunn av fuktmålinger i underetasjen er det grunn til å tro at drenering idag har noe begrenset effekt.

- Knotteplast er avsluttet uten klemlist.

Klemlist må etableres for å unngå at vann og fukt finner veien inn mellom knotteplast og grunnmur. Dette kan potensielt resultere i fuktskade i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
 - Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
 - Høyt fuktnivå i påforet vegg av grunnmur og saltutslag på synlig grunnmur er en indikasjon på manglende/sviktet drenering. Tiltak som redrenering kan ikke utelukkes.
 - Det må monteres klemlist på grunnmursplasten slik at det ikke kommer inn vann mellom grunnmur og grunnmursplast. Dette kan igjen føre til økte fuktnivåer i underetasjen.
- Ved utbedring av dette må grunnmursplasten med klemlist avsluttes over bakkenivå.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med grunnmur i stedsøpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss i grunnmur, ved soveromsvindu tilhørende utleiedel.

Konsekvens/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.

Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i ett skrående terreng, med fall langs og vekk fra bygningsmassen med enkelte flate partier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.

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

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, gjennom private stikkledninger.
Rørene er av ukjent alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22211-1481

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 31 av 40

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Trappen mangler håndløper
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Awiket er registrert i trapp fra 1 til 2 etasje, mot yttervegg i nedre del av trappen.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet på krypkott.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.
 - Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
 - Håndløper anbefales montert for økt sikkerhet, samt for å tilfredsstille krav fra byggeår.
 - Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
 - Ildfast plate anbefales montert på gulvet for økt brannsikkerhet mot glør fra sotluken.
 - For å tilfredsstille dagens krav i teknisk forskrift må rekkverk heves til 90 cm over gulv, og åpninger i rekkverket bør ikke overstige 10 cm. Kravet i teknisk forskrift har ingen tilbakevirkende kraft.
 - Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
 - Det må etableres et rekkverk for å lukke avviket. Dette for å hindre mot fallfare i trappen.
 - Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
 - Dokumentasjon bør forsøkes innhentes.
- En samsvarserklæring er et lovpålagt dokument som bekrefter at utført arbeid og installasjoner er i henhold til gjeldende lover, forskrifter og sikkerhetskrav samt at arbeidet er utført av et godkjent,sertifisert virksomhet.
- 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 elektrolowverk, basert på NS3424 og 3451

Oppdragsnr.: 22211-1481

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 32 av 40

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Bygninger på eiendommen

Bod med carport



Anvendelse

Byggeår

1997

Kommentar

Standard

Boden er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

Vedlikehold

Beskrivelse

Boligen har en utvendig carport med tilhørende bod.
Carporten er oppført med vegger og gulv av stedstøpt betong, med enkeltvegg av bindigsverk.
Fasader over betong er kledd med liggende trekledning.
Tak er utformet som et saltak, tekket med betongtakstein.
Undertak er av sutaksplater.

Følgene avvik ble registrert under befaring:

Fra byggets loft er det registrert fuktsjolder i trekledning samt et eldre vepsebol.

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

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



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

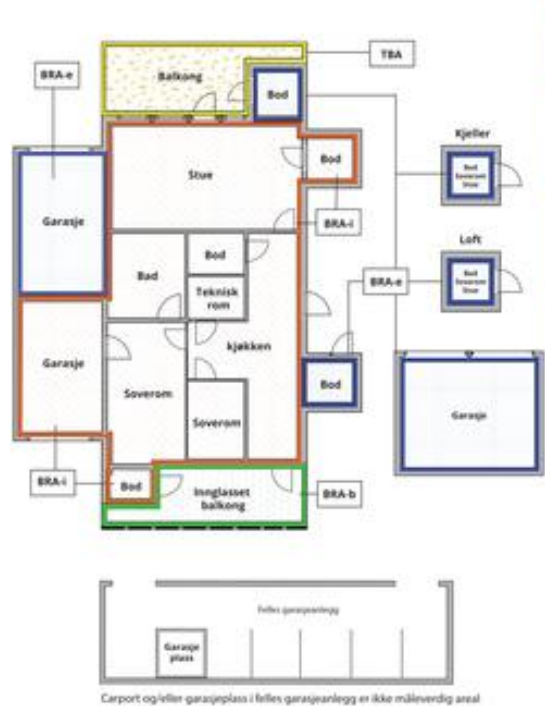
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Spøk 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.

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.etasje	35			35		16	51
1.etasje	102		17	119	84		119
Underetasje	89			89			89
SUM	226		17		84	16	259
SUM BRA	243						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Soverom, soverom 2, gang, bad		
1.etasje	Stue, kjøkken, soverom, gang, vindfang, vaskerom, kjølerom		Innglasset terrasse
Underetasje	Soverom uteleiedel, stue/kjøkken uteleiedel, bad uteleiedel, bod uteleiedel, bod, vindfang uteleiedel, gang med trapp, soverom, vaskerom, toalettrom, bad		

Kommentar

Deler av boligens loftsetasje har lav takhøyde . Areal er opplyst om under ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremviste tegninger er datert 26.03.87

- Soverom er innlemmet i kjøkken i 1 etasje.
- Endringen er ikke søknadspliktig
- Det er etablert ett kjølerom i rom inntegnet som vaskerom/gang i 1 etasjen.
- Endringen er ikke søknadspliktig.
- Wc i underetasjen er utvidet inn i rom tegnet som bod. Endringen er søknadspliktig.
- Vindfang i underetasjen er omgjort til bad og vaskerom. Endringen er ikke søknadspliktig.
- Loft er innredet etter byggeår. Endringen er søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: 2022-elbil lader
2022-bad loftsetasje
2024-toalett i underetasje

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar: Rom i loftsetasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate.

Oppdragsnr.: 22211-1481

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 35 av 40

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Bod med carport

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Oppdragsnr.: 22211-1481

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 36 av 40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
08.10.2026	Jone Ladstein			Takstingeniør			
	Kenneth Rosland			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	101	691		0	432.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Hjerteskjellveien 35							
Hjemmelshaver							
Rosland Kenneth							
Eiendomsopplysninger							
Beliggenhet							
Enebolig beliggende på Hommersåk i Sandnes kommune							
Adkomstvei							
Tilkomst via offentlig vei.							
Tilknytning vann							
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.							
Tilknytning avløp							
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.							
Regulering							
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse under planid:79310-04							
Om tomten							
Tomten er opparbeidet med belegningsstein, carport med bod, terrasser og bed.							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.10.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	07.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.09.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	
2	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Oppdragsnr.: 22211-1481

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 39 av 40

Hjerteskjellveien 35 , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 691
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

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 besikttet fra bakkenivå.

Oppdragsnr.: 22211-1481

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 40 av 40



Energiattest



Adresse Hjerteskjellveien 35, 4310 HOMMERSÅK	
Dato for energimerking 14.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-369495
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 9138382
Gårdsnummer 101	Bruksnummer 691
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 1988	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 226,0 m²	Oppvarmet bruksareal 226,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 163,53



Hjerteskjellveien 35, 4310 HOMMERSÅK

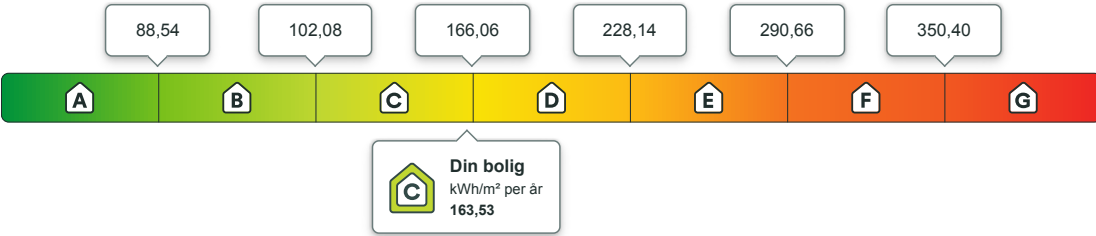


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år 34 023,17	kWh/m² per år 150,54
--------------------------------	--------------------------------

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



Om energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Hjerteskjellveien 35, 4310 HOMMERSÅK

Detaljering

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

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



Hjerteskjellveien 35, 4310 HOMMERSÅK

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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. Monter 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 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 vegg.

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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.

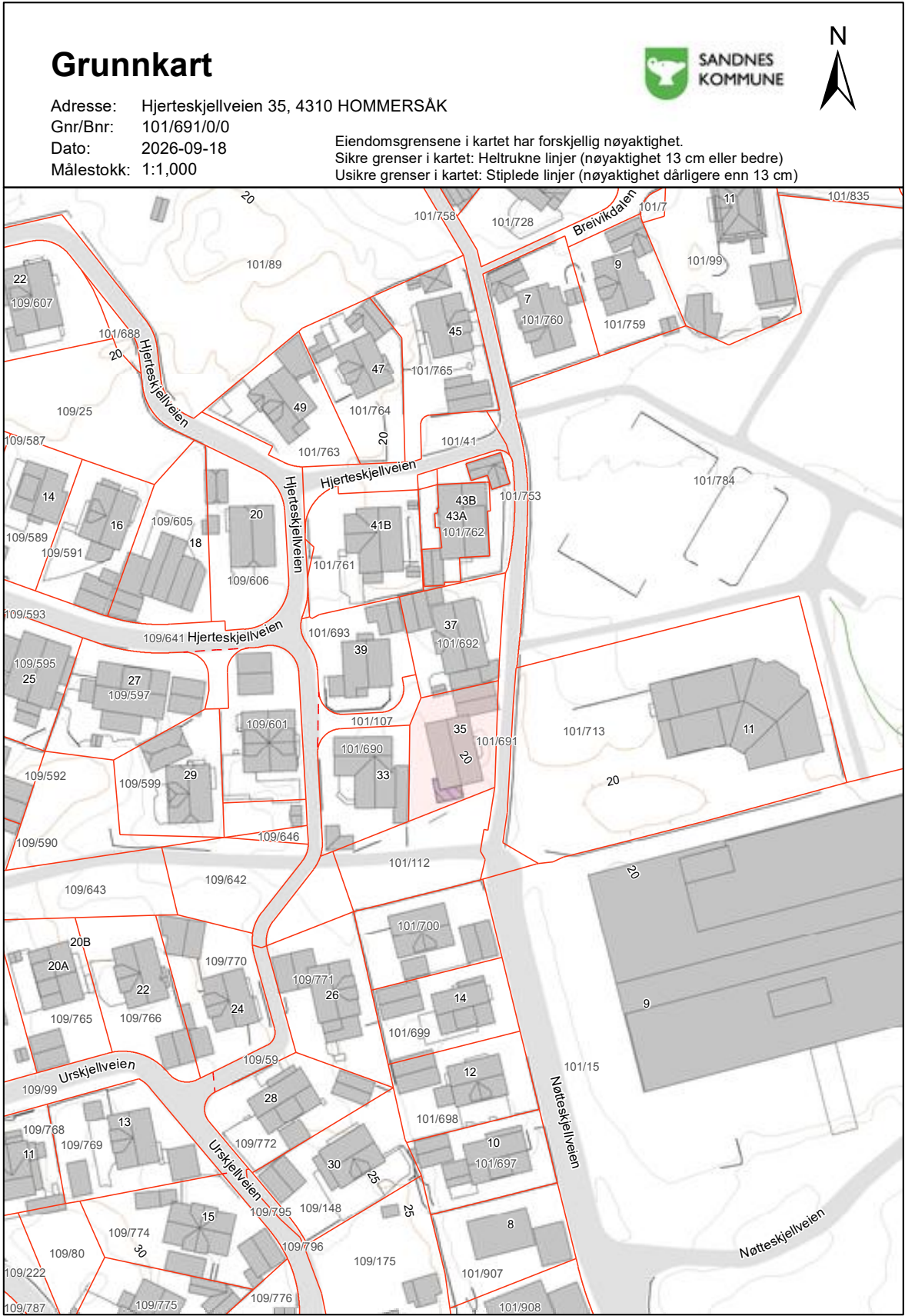
Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

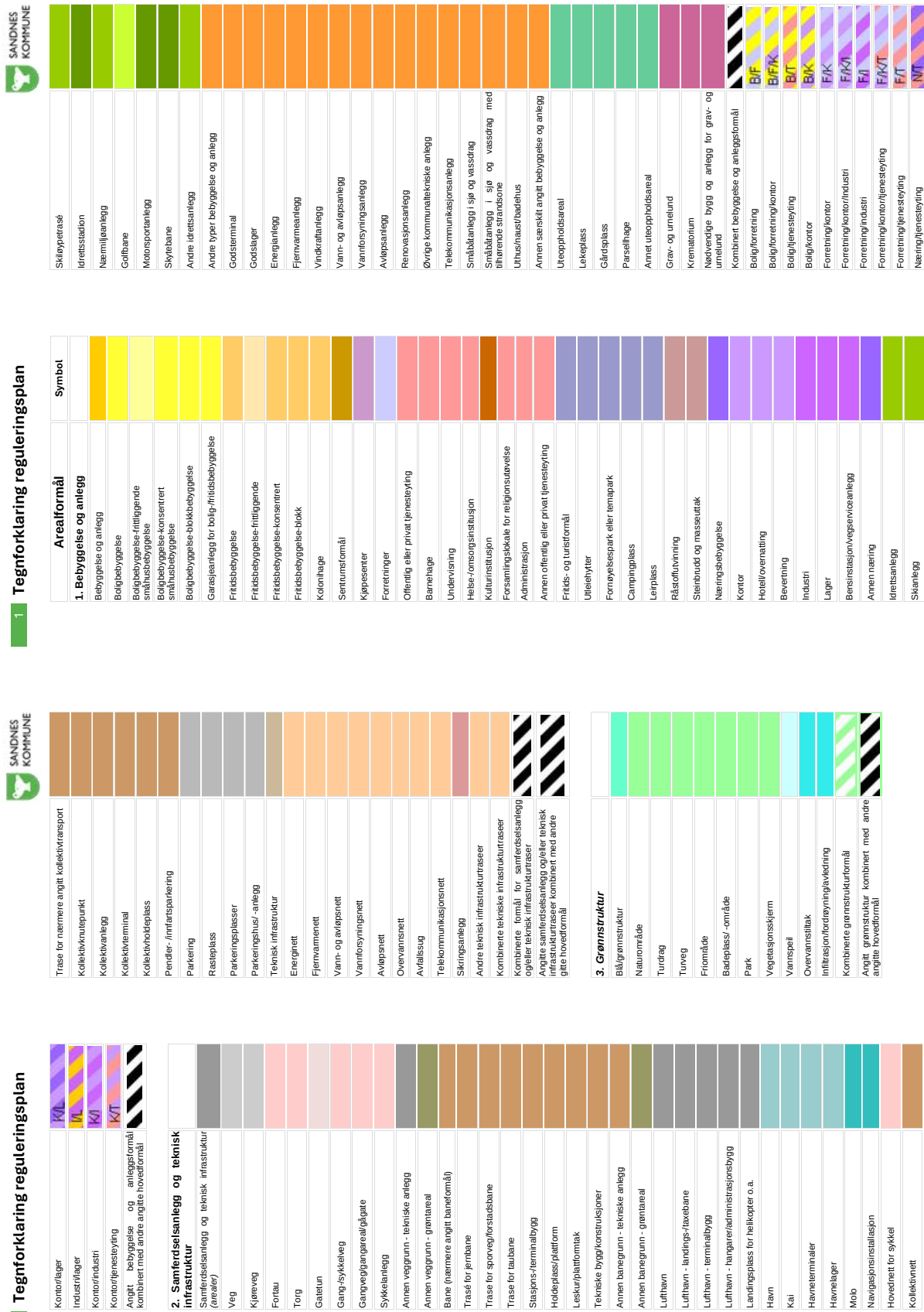
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsts, 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 slukke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.





4 Tegnforklaring reguleringsplan

Juridiske flater, linjer og punkter		Flatsignatur, nåværende
Flater	Objekttype	
	PotMidtBygAnleggOmråde	
	Linjesymbol	Symbol
	RpGrense	
	RpFormålsgrense	
	RpSkiltingGrense,	
	RpSøyGrense,	
	RpRandGrense,	
	RpRastrukturGrense,	
	RpRandlinjeGrense,	
	RpGrennoffringGrense,	
	RpStøttemasseGrense,	
	RpRegulertHøyde	
	RpJuridiskLinje	
	Regulert borttegnelse	
	Eiendomsgrænse som skal oppheves	
	Byggt kullummer, mm som skal bevares	
	Byggegrense	
	Plantlagt bebyggelse	
	Bebyggelse som inngår i planen	
	Bebyggelse som forbeholdes fjernet	
	Regulert sentorlinje	
	Frisiktlinge	
	Regulert kant kjørerebane	
	Regulert kjerelert	
	Regulert parkeringsfelt	
	Regulert torglinjefelt	
	Regulert støyskerm	
	Regulert slottetur	
	Skilingsgride	
	Bru	
	Tunnel	
	Måle og avstandslinje	
	Strandlinje sjø	
	Strandlinje vassdrag	
	Midtløp vassdrag	

Punktsymbol	
RundtidsPunkt	
Vegstengning/fysiske kjøringspære	
Stenging av avkjørsel	
Avgjørelse	
Innkjøring	
Utkjøring	
Bulker	
Tunneleing	
Existerende tre som skal bevares	
Regulert nye tre	
Regulert manøvrering	

Tegnforklaring reguleringsplan

4. Forsvaret			
Forsvaret			
Utte typer militære formål			
Skytelsesområde			
Følgning/leir			
Kombinerede militærformål			
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål			

5.	Landsbruks-, natur og friluftsområder	samt reindrift	(LNFR)	NLFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift samt arealer med godsetsknytning basert på glødsrensingsanlegg	
	Jordbruk			Landtuskdomål	
	Skogbruk				
	Sæterområde				
	Gartneri				
	Pelsdyravløgg				
	Naturformål				
	Friluftsmål				
	Rendiltformål				
	NLFR-areal for sprett bolig, fiske- eller nærliggende bygge mv.				
	Sprett fritidsbebyggelse				
	Sprett næringsbebyggelse				
	Nærveien				
	Jordvern				
	Særlige landskaps hensyn				
	Vern av kulturminnet og kulturmåll				
	NLFR-formål kombinert med andre angitte formål				

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

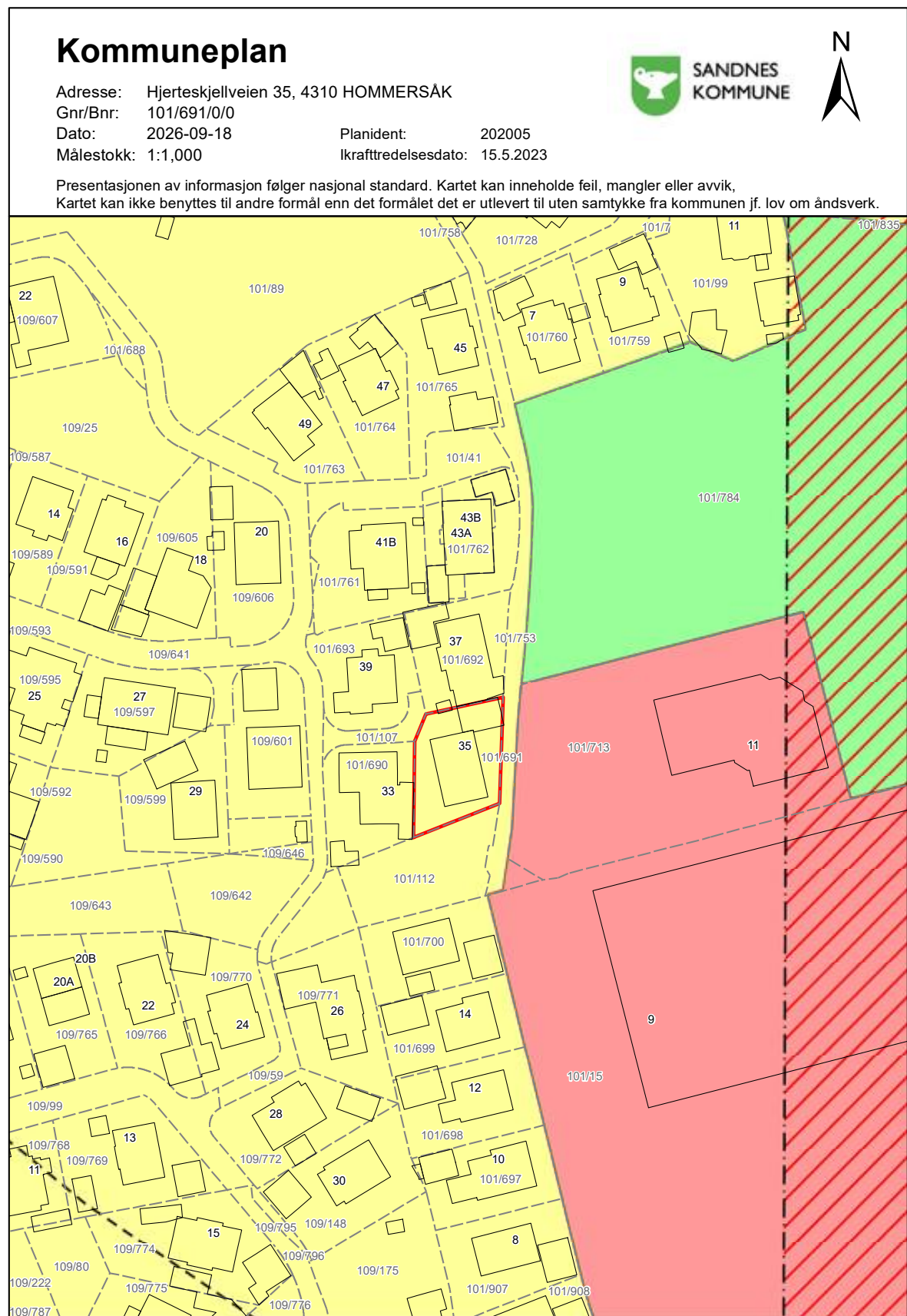
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	
Ferdsl	
Arbeidsområde	
Opplagsområde	
Rigjonområde	
Fafield	
Hovet og bled	
Hæneområde isjø	

[illegible]

Hensynssoner	Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone		H+300_1
RpSlirkingSone		H+200_1
RpSvøySone		
RpInfrastrukturSone		
RpJennomfaringSone		
RpAnngittHensynSone		H+700_2
RpBindtegningsSone		H+200_2
RpDetaleringSone		(PlanId)

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

[illegible]



1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 02.06.1981

Dato for siste endring: 16.10.2017

Garasjeplasseringen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Den tillates bare oppført i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m², og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. I tillegg til garasjen skal det være oppstillingsplass på egen grunn for minst 1 bil.

Område for konsentrert småhusbebyggelse (felt B og C).

§ 5
Før utbygging av arealene regulert til konsentrert småhusbebyggelse kan finne sted, skal byplanrådet godkjenne bebyggelsesplanen for hele området eller eventuelt de enkelte felt.

Parkering og oppføring av garasjer skal skje på arealer for fellesformål. Parkeringsanleggene/ garasjene skal dimensjoneres for 1,5 bilplasser pr. boligenhet.

Område for offentlig bebyggelse (felt K, P og M).

§ 6
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggesoner som er vist på planen, og med den maksimale grunnflate som er angitt.

Område for forretning/ håndverk (felt L)

§ 7
Det kan her bare tillates virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke vil medføre vesentlig sjenanse for det omkringliggende boligområde. Bygningene skal plasseres innenfor den på planen viste byggesone med maksimal bebygget grunnflate som angitt.

Spesialområde

§ 8
Det eksisterende bolighus skal søkes bevart og nyttet til formål som bygningsrådet godkjenner.

Frnområde

§ 9
I frionrådene kan bygningsrådet tillate anlegg og bygninger som har tilknytning til områdets utnyttelse, og som ikke er til sjenanse eller hinder for områdets bruk som frionråde.

Nødvendige kommunaltekniske anlegg kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres i frionråde. I frionråde ved sjøen kan eksisterende naust opprettholdes.

Landbruksområder

§ 10

Områdene skal brukes til landbruksformål. Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger kan bare tillates når de har direkte tilknytning til driften av jordbruksarealene.

Side 2 av 4

Reguleringsplan for Kyrkevollen, Hommersåk

PlanID 79110

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 02.06.1981

Dato for siste endring: 16.10.2017

Reguleringsplan for Kyrkevollen, Hommersåk

Reguleringsbestemmelser

PlanID 79110

Saksnummer

§ 1
Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på planen. Innenfor denne grense skal arealanvendelsen være som angitt.

§ 2
Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, og i den utstrækning det ikke etter rådets skjønn vil medføre ulempe for omgivelsene, kan mindre næringsvirksomhet tilknyttet boligen tillates.

Område for frittliggende hus (felt A, D, E, F, G, H, I og J)

§ 3

a) For felt I forutsettes utarbeidet tomtedelingsplan godkjent av bygningsrådet før utbygging finner sted.

b) De enkelte bolighus skal plasseres innenfor de byggesoner som er vist for den enkelte tomt.

c) Bygningsrådet kan godkjenne annen tomtedeling og annen avgrensing av byggesonene på den enkelte tomt enn den som er vist på planen.

d) Bebygget grunnflate skal for 1 etasjes hus være 30 %, og for 2 etasjes hus, 25 % av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje. For felt A kan bebygget grunnflate utgjøre maks 30 % av tomtens nettoareal.

e) Avstand til eiendomsgrensen skal være min. 2,5 m. Når avstanden til tomtegrensen er mindre enn 4,0 m, skal vinduene være høysittende (minst 1,6 m fra gulv til underkant glass).

f) Hvor terrengforholdene tillater det, kan bygningsrådet kreve at det bygges i 1 etasje med frittliggende underetasje.

§ 4

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Rådet kan tillate at den føres opp utenfor de viste byggesoner. Rådet kan også tillate at den føres opp i nabogrense.

Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med veien, kan bygningsrådet tillate at avstanden til veikant reduseres til 1,0 m. Når garasjen legges vinkelrett på veien, skal avstanden være 5,0 m.

Side 1 av 4

Reguleringsplan for Kyrkevollen, Hommersåk

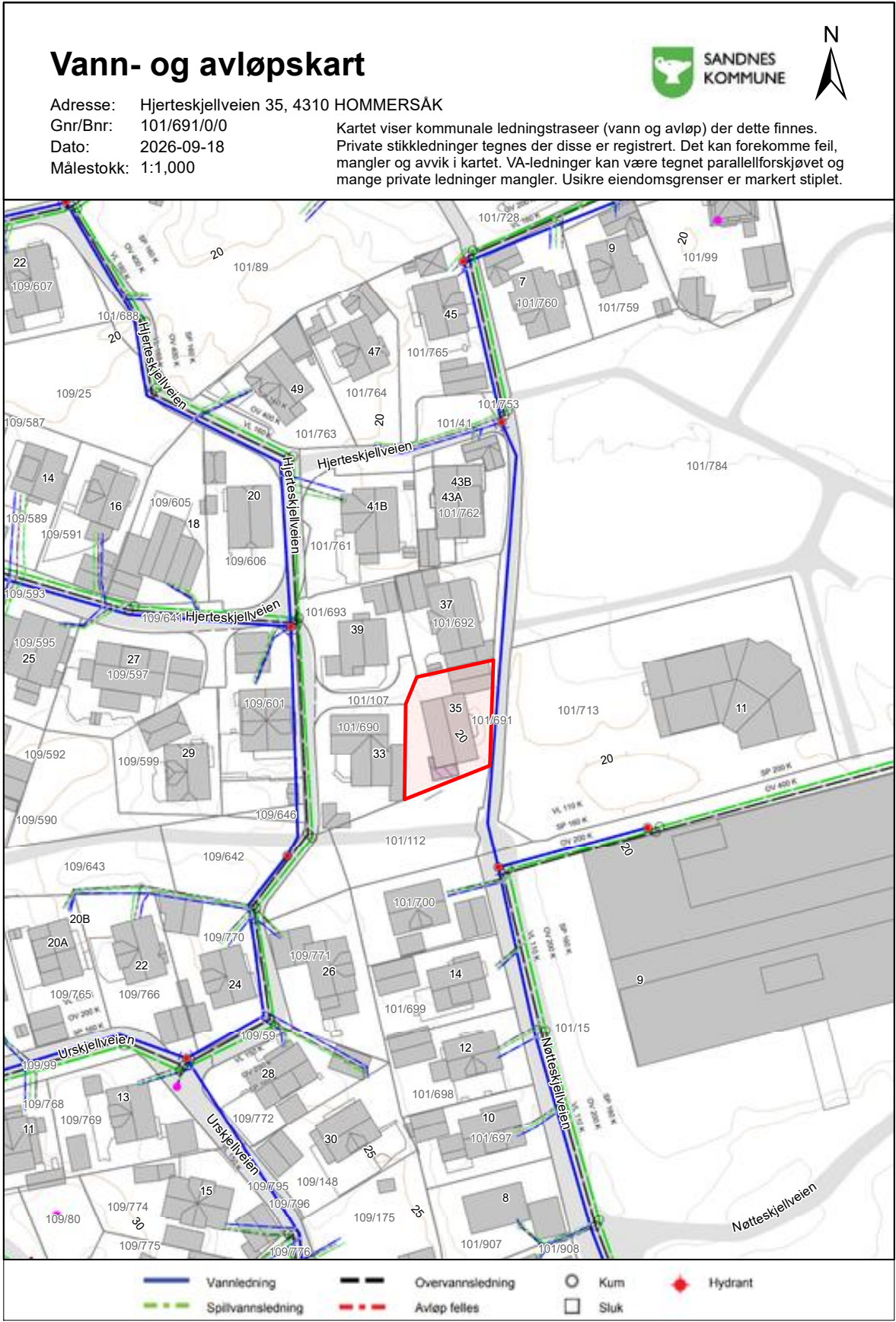
PlanID 79110

1108 Sandnes kommune		Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune	Vedtatt dato: 02.06.1981	Dato for siste endring: 16.10.2017
28.03.2001	200102769	Gnr. 109, bnr. 329 og den fradelte tomt skal bebygges med <u>gn</u>	Boenhet pr. tomt: - Bolighuset skal plasseres innenfor de byggesoner som er vist. - Bebygget grunnflate skal maksimalt være 30 % av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje. - Avstand til eiendomsgrense skal være i.h.t. plankartet. - Maks gesimshøyde skal være 3,0 m og maks. mønehøyde skal være 6,0 m. Garasjeplasseringen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres sammen med dette. Den tillates bare oppført i 1. etasje med grunnflate ikke over 40 m², og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. I tillegg til garasjen skal det være oppstillingsplass på egen grunn til minst 1 bil.	Boenhet pr. tomt: - Bolighuset skal plasseres innenfor de byggesoner som er vist. - Bebygget grunnflate skal maksimalt være 30 % av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje. - Avstand til eiendomsgrense skal være i.h.t. plankartet. - Maks gesimshøyde skal være 3,0 m og maks. mønehøyde skal være 6,0 m. Garasjeplasseringen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres sammen med dette. Den tillates bare oppført i 1. etasje med grunnflate ikke over 40 m², og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. I tillegg til garasjen skal det være oppstillingsplass på egen grunn til minst 1 bil.
13.04.2004	200400860	Eiendommen gnr. 109, bnr. 837 tillates bebygd med en tremannsbolig i henhold til detaljkart datert byplansjefen 06.04.04		
10.04.2008	200801304	Den framåtte tomt på eiendommen gnr. 109, bnr. 22 kan bebygges med en boenhet.		
19.01.2011	201002962	Tomtedelingsplan for felt I på Kyrkevollen:		
17.10.2012	201201615	Løkeplass er felles for alle boligtomtene innenfor planen. Gjelder for gnr. 109, bnr. 330. Begge boligene tillates bebygd med kun en boenhet. Det tillates et samlet areal for garasje/carport på 53 m² (totalt for begge)		
28.01.2013	201203150	Gnr. 101, bnr. 738 og de framåtte tomtier tillates bebygd med <u>gn</u>		
05.11.2014	201106132	Supplerende bestemmelser for del av gnr.101, bnr.7. Brevik: - Bolighuset skal plasseres innenfor de byggesoner som er vist. - Bebygget grunnflate skal maksimalt være 30 % av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje. - Avstand til eiendomsgrense skal være i.h.t. plankartet. - Maks gesimshøyde skal være 3,0 m og maks. mønehøyde skal være 6,0 m. Garasjeplasseringen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres sammen med dette. Den tillates bare oppført i 1. etasje med grunnflate ikke over 40 m², og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. I tillegg til garasjen skal det være oppstillingsplass på egen grunn til minst 1 bil.		
05.10.2015	15/13014	Tilleggsbestemmelser for gnr.109 bnr.184: Boligene på de tre tomtene tillates bygd med to etasjer og maks BYA = 30 % (garasje og parkering kommer i tillegg).		
16.10.2017	17/00158	Den største tomtien tillates bebygd med en vertikal delt tomannsbolig med en boenhet i hver del, de to minste tomtene tillates bebygd med en bolig med kun en boenhet i hver bolig.		
		Tekniske planer som berører kv. 340 skal oversendes Statens vegvesen for gjennomsyn.		

Side 4 av 4

Reguleringsplan for Kyrkevollen, Hommersåk

PlanID 79110



Attestert kopi av dok.nr. 1987/10662/43
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 12:28

Side 1 av 2

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
15.10.87 10662
SORENSKRIVEREN I
SANDNES

Skjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Registernummer²
Gnr. 101, bnr. 691

Kommune
Sandnes

OVERDRAS FRA

Navn
Kristian Hølland
Eidsvollg. 10
4300 Sandnes

Fødselsnummer³
Dag - mnd. - år - personnr
28/1 1914

TIL

Navn
Kenneth Rosland
Sandskjellvn. 40
4320 Hommersåk

Fødselsnummer³
Dag - mnd. - år - personnr
18/11 1954

KJØPESUMMEN KR. 275.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Eierne er gjort kjent med og aksepterer at det påhviler dem plikt til å dekke 1/4 av de reparasjons- og/eller vedlikeholdsutgifter som måtte påløpe i forbindelse med felles adkomstvei.

Eierne er videre innforstått med at de må dekke deres andeler i reparasjons- og/eller vedlikeholdsutgifter i forbindelse med private ledningsanlegg sammen med de øvrige eierne som er knyttet til samme anlegget.

Nr 48 På lager: Sam & Stenersen A/S, Oslo. 1-81



Attestert kopi av dok.nr. 1987/10662/43
Attestingstidspunkt 2026-09-16 12:28

Side 2 av 2

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å kryse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Sandnes 24. 87 Sandnes 24-87
Sted Dato

Thormin Halland Asta Halland
Utstederens underskrift Ektefellens underskrift⁵

30.12.18 [REDACTED]
Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

El. Sørensen Peter Hult
Vitneunderskrift Vitneunderskrift

El. Sørensen Peter Hult
Gjentas med blokkbokstaver Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer. Rett kopi bekreftes:



Attestert kopi av dok.nr. 2001/5824/43
Attestingstidspunkt 2026-09-16 13:17

Side 1 av 2

TINGLYST

14 JUN 2001

SANDNES SØRENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 5824/01

Avtale

Som eiere av Gnr. 101 bnr. 691 og Gnr. 101 bnr. 692 i Sandnes kommune, har vi i dag inngått avtale om gjensidig utnyttelse av areal i felles grenseområde.

Avtalen gir eier av bruk nr. 691 rett til å plassere veggliv på garasje helt inn til grenselinjen, og å la takutstikk på samme garasje stikke ut over grenselinjen.

Som gjenytelse gir avtalen eier av bruk nr. 692 rett til å plassere forstøtningsmur på bruk nr. 691, samt rett til å bruke garasjevegg tilhørende bruk nr. 691, som forstøtningsmur.

Avtalen sikrer også begge parter adgang til nødvendig vedlikehold av egne anlegg.

Hommersåk 30.5.2001

Eiere av Gnr. 101 bnr. 691

Kenneth Rosland
Myrna Rosland

Vitner

Eiere av Gnr. 101 bnr. 692

Kåre Sørensen
Elisabeth Helgeid



Sandnes kommune

Bygningssjefen

Sandnes Rådhus, tlf. (04) 66 50 80 Postboks 583 Krossen, 4301 Sandnes
OH/bh: 101/

Kenneth Rosland,
Sandskjellveien 40,
4320 Hommersåk.

D-Sak 1064/87.

Søknad mottatt 19.8.87 om disp. for overskridelse av byggelinje mot friareal i sør på gnr.101, Hommersåk.

Attester om nabovarsel anses unødvendig.

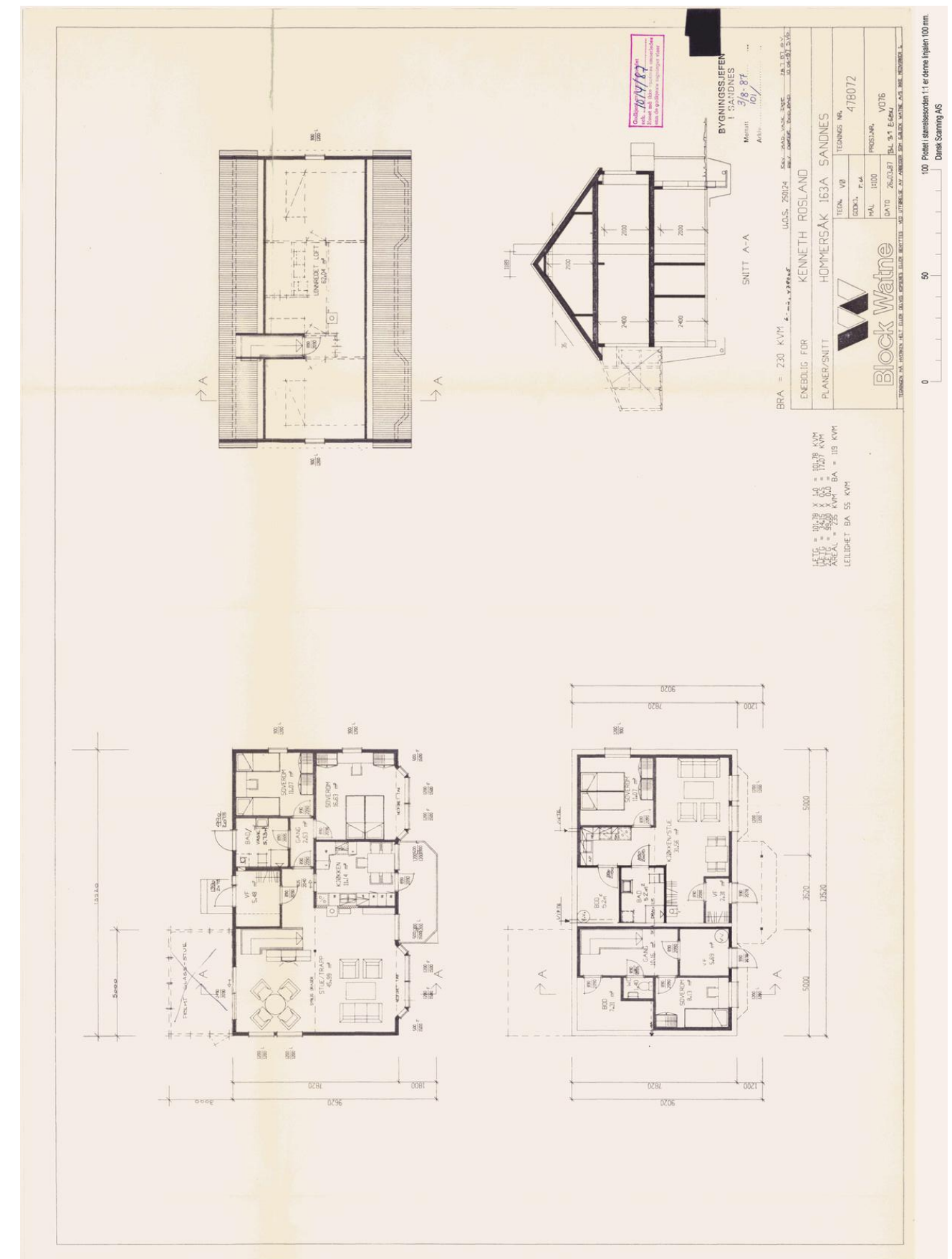
Kfr. sak 1014/87.

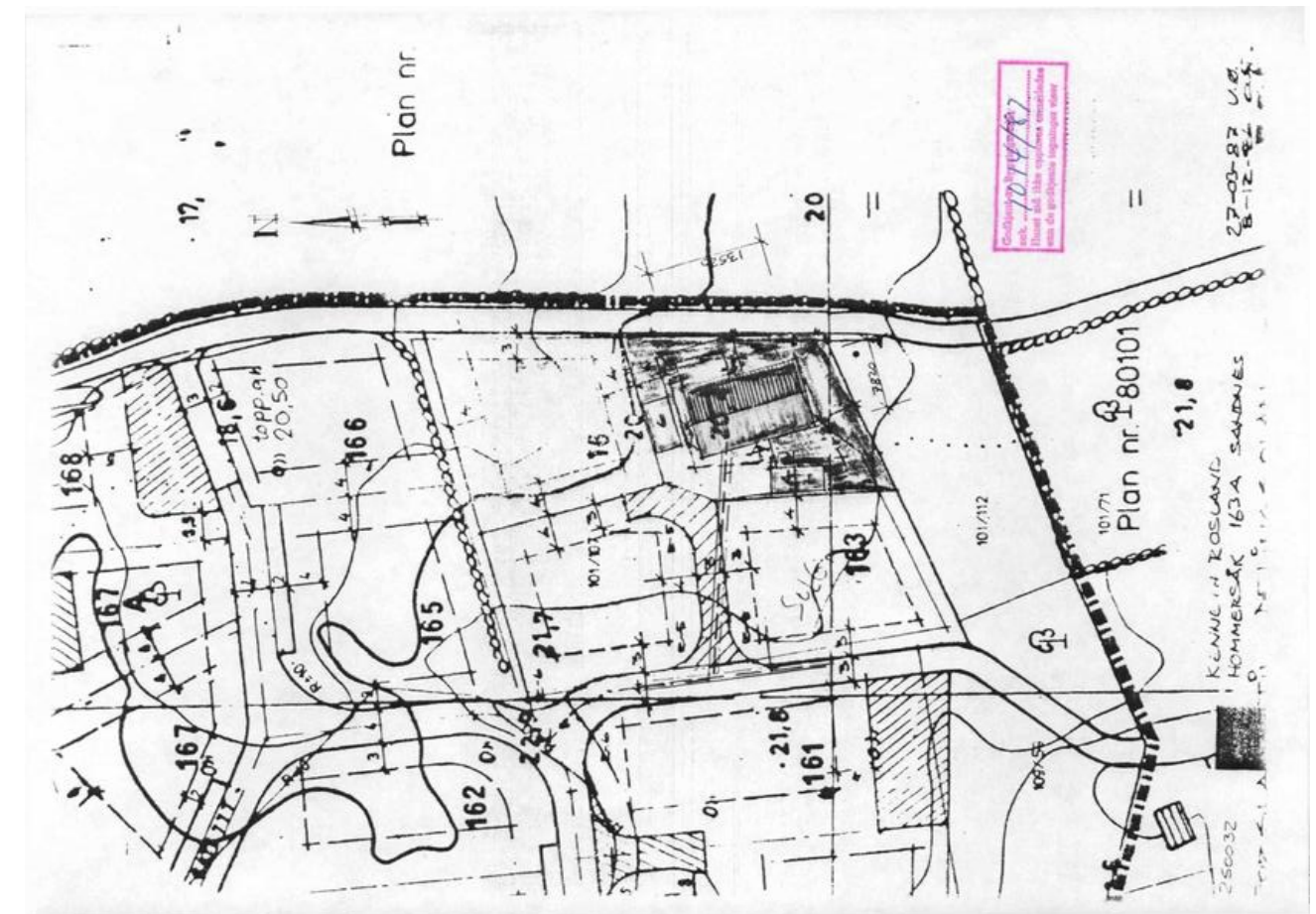
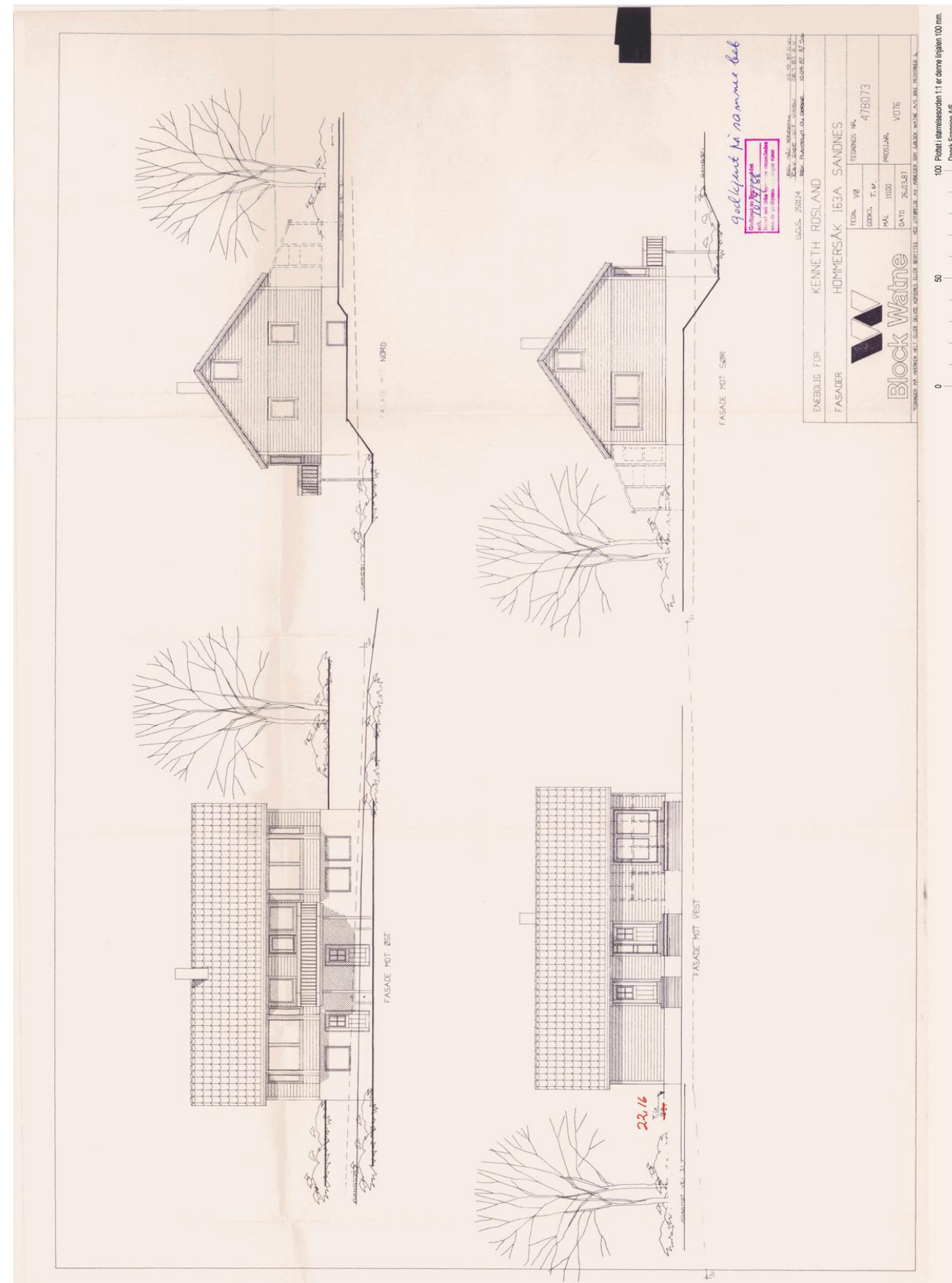
Dispensasjon for overskridelse av byggelinje i sør gis på samme betingelser som i D-sak 1014/87.

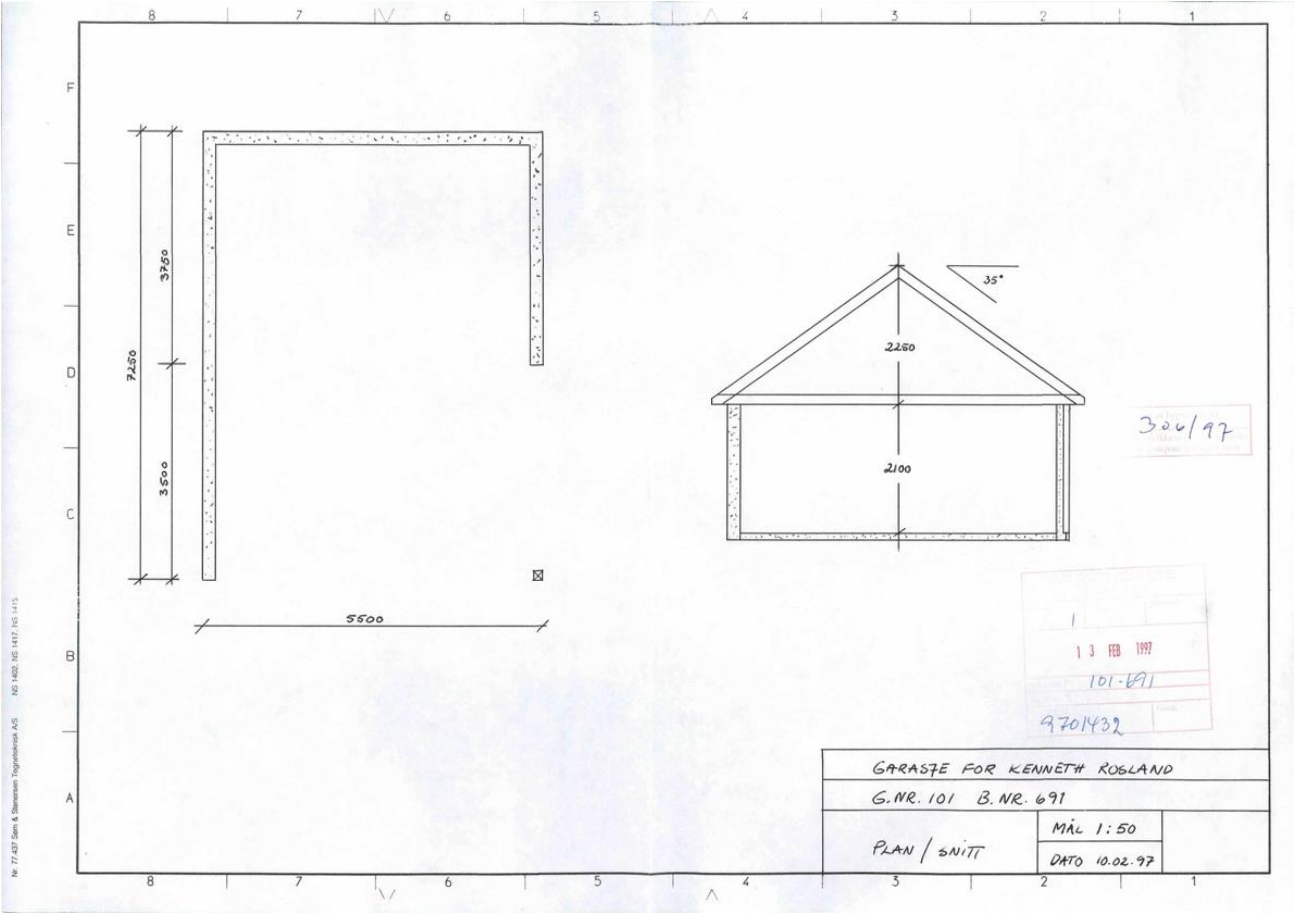
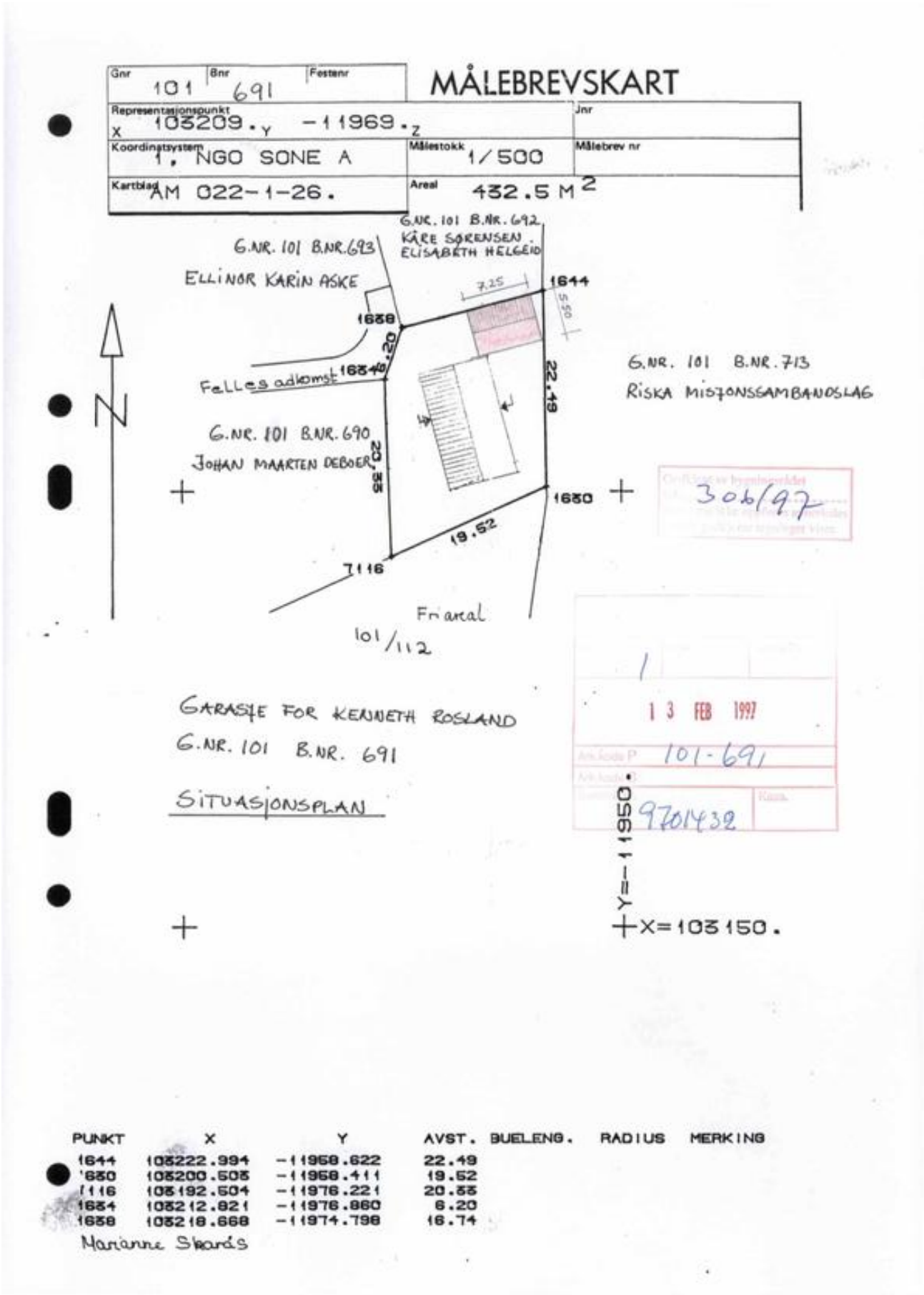
Bygningssjefen i Sandnes, den 25.08.1987

Johannes Haaland

Saksbeh. O. Hølland







8745032

13 FEB 1997

101-691

9701432

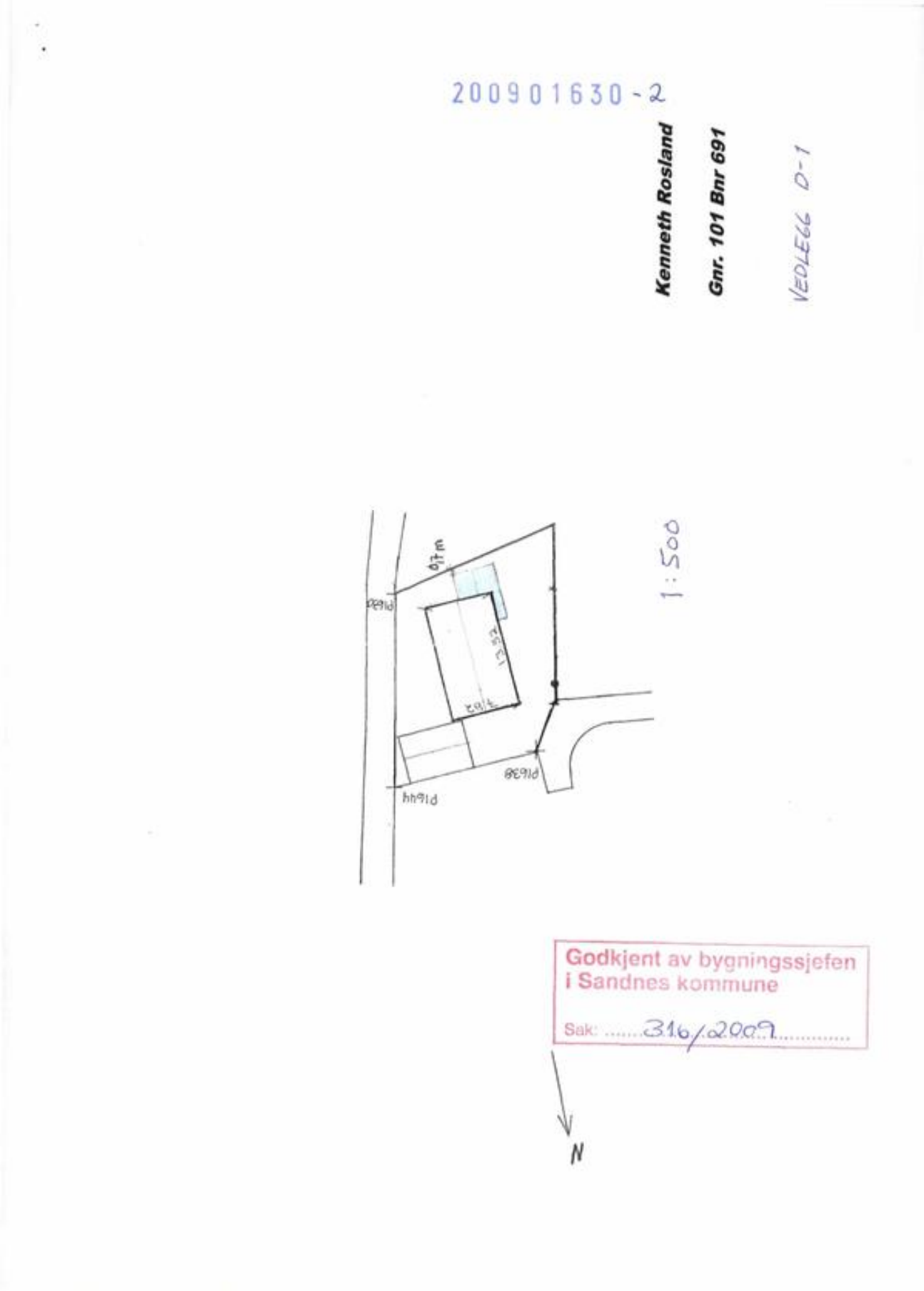
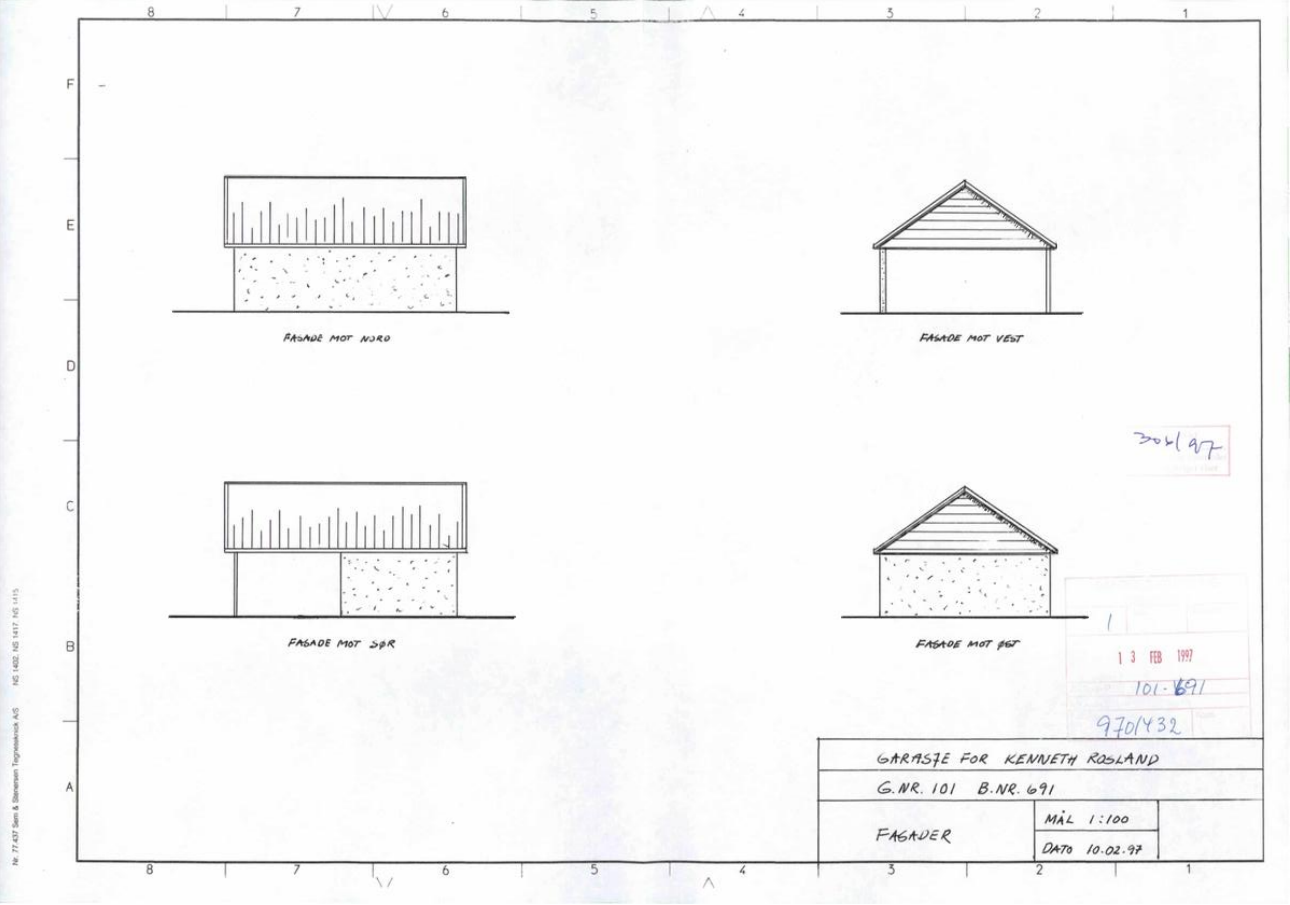
GARASJE FOR KENNETH ROSLAND

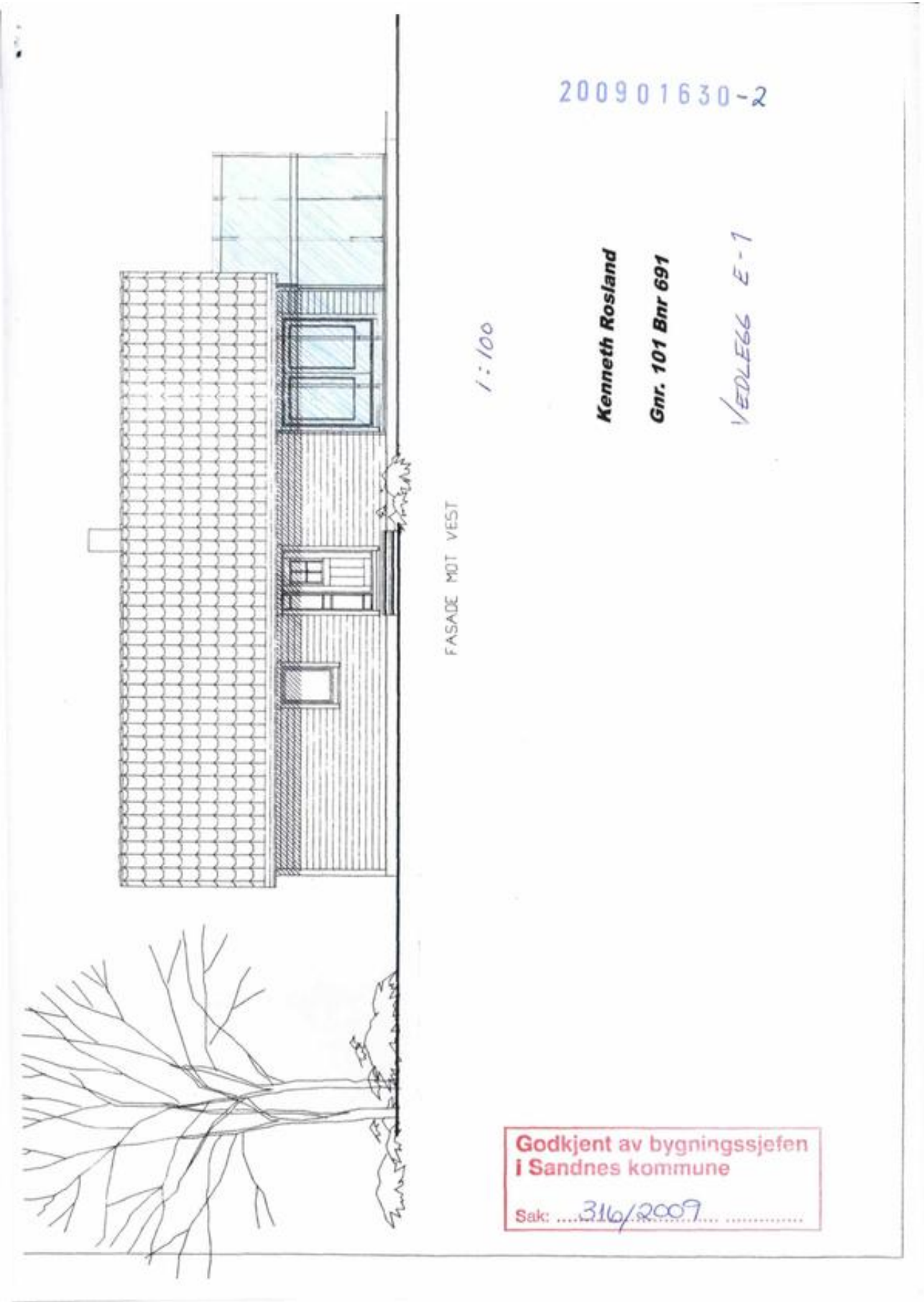
G.NR. 101 B.NR. 691

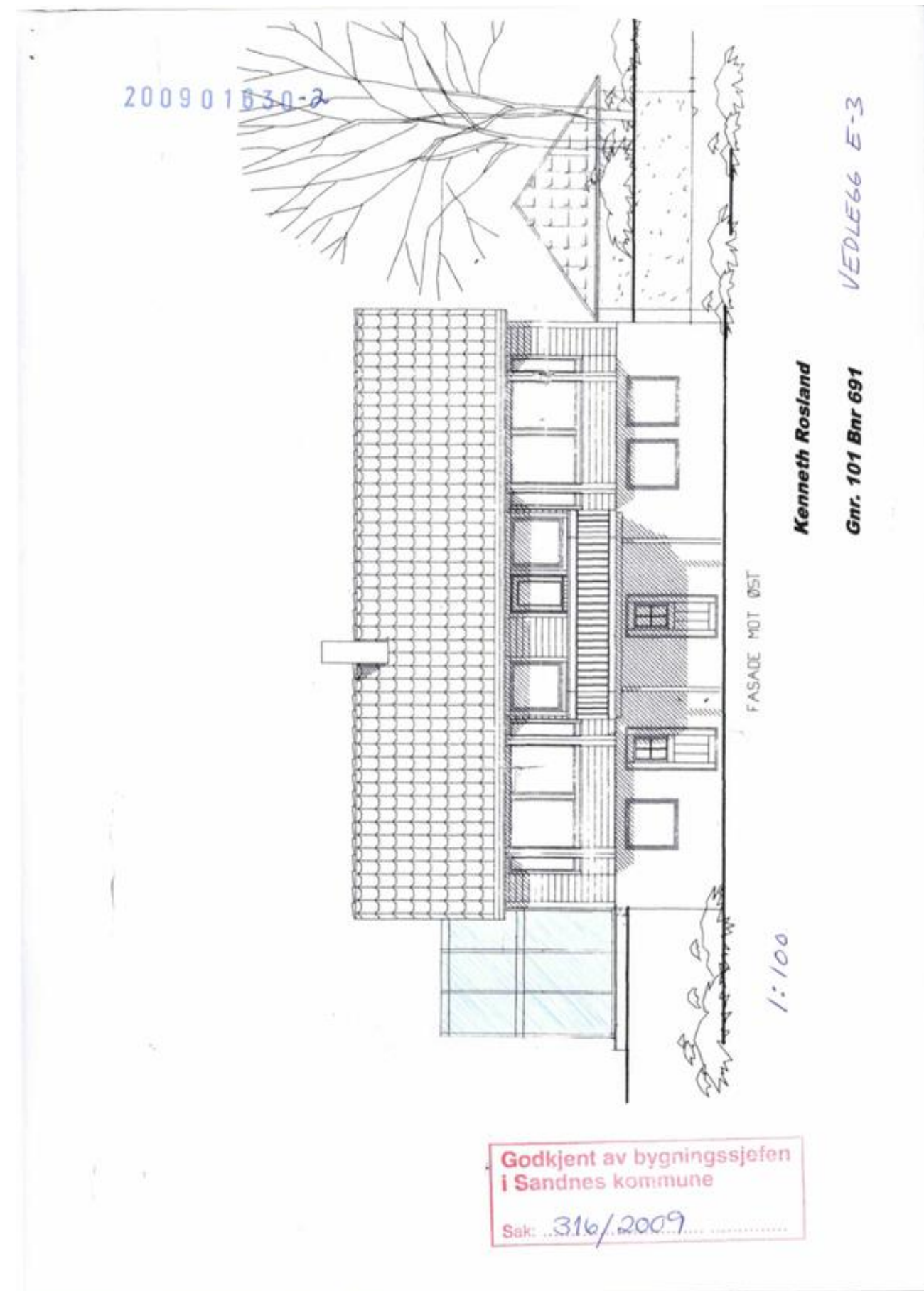
PLAN / SNITT

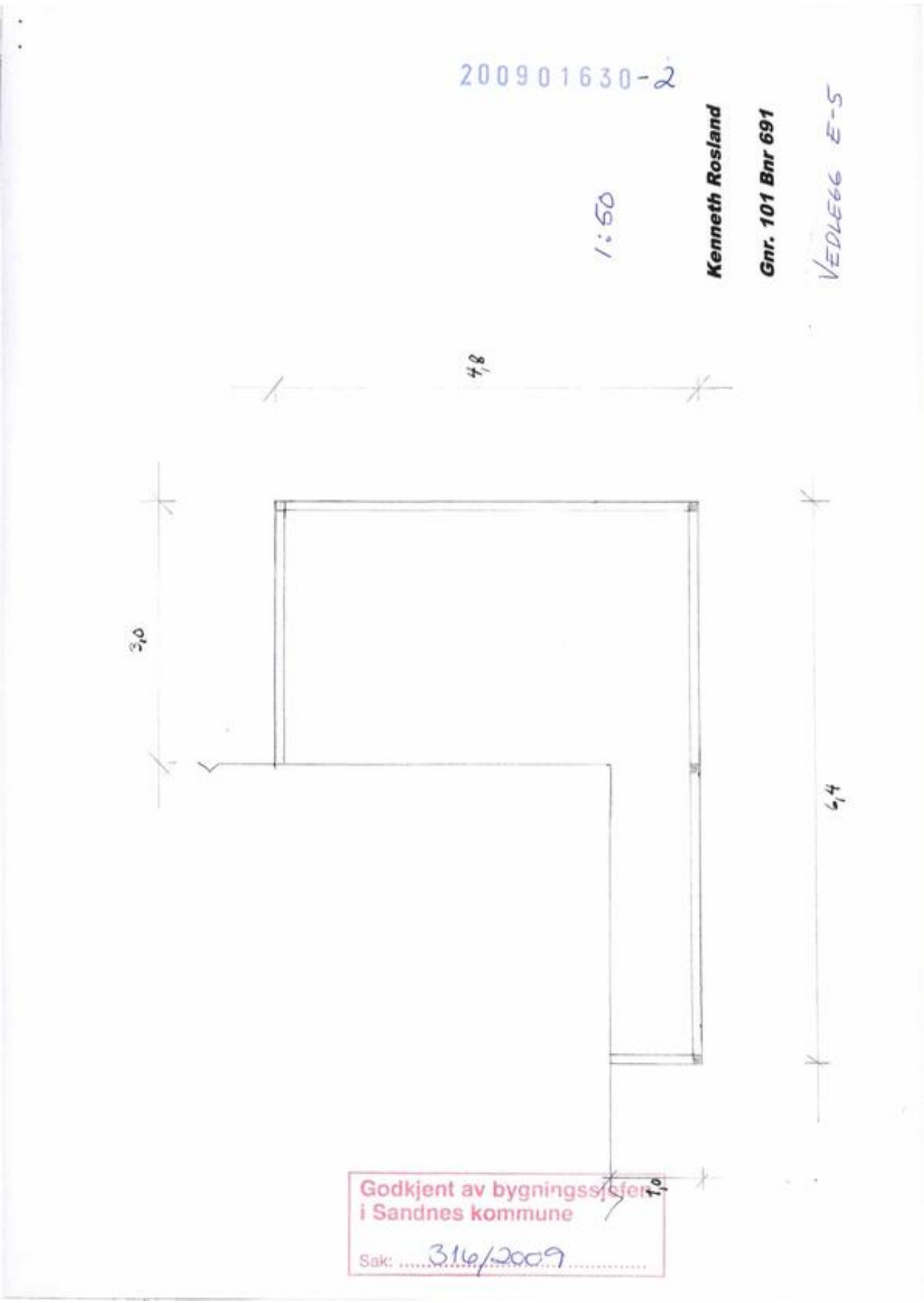
MÅL 1:50

DATO 10.02.97









MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidssted(adr.)
Hommersåk

Registrernr. (Gnr/bnr)
Gnr. 101 bnr. 691

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Enebolig	7.5.87	11.8.87	1014/87
	m/hybelleilighet			

Byggherre	Adresse	Tlf.
Kenneth Rosland	Hjerteskjellveien 35, 4320 Hommersåk.	

Anmelder	Adresse	Tlf.
G. Block Watne A/S		

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
T. Haugeland		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig: 1. Utvendige trapper med rekkverk.
2. Planering med fall fra vegg.
3. Innpudding av vinduer/dør i betongvegg.

Kjeller: 4. Innredning av hybelleilighet.

Boligetg.: 5. Ildsted ikke monteret.

Johannes Haaland
bygningssjef

Olav Hølland
avd.ing.

Sted og dato
Sandnes, den 27.07.1988

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløvvmyndighed ☐



Sandnes kommune

Byplansjefens ekspedisjon	: 51 60 54 06
Rådhusets sentralbord	: 51 60 54 00
Telefax	: 51 60 54 35

TEKNISK ETAT
Byplansjefen

Kenneth Rosland
Hjerteskjellv. 35
4320 HOMMERSÅK

Sandnes, 25. mars 1997

Vår ref: RR 9701432/4 Deres ref: Arkivkode: L42
Saksbehandler: R. Rydning

D SAK 306/97

Søknad mottatt 13.02.97 om oppføring av garasje på gnr. 101 bnr. 691, Hommersåk.

Bruksareal: 1.etg. 36 m² Grunnflate frittliggende garasje: 40 m²

Attester om nabovarsel foreligger.

Avstand fra bolig til tomtgrense er opplyst til 5,9 m av søker. Det er lagt ved skriftlig godkjenning fra nabo i nord at garasjen kan plasseres i nabogrensen. Garasjen må trekkes mot vest slik at ingen bygningsdel kommer nærmere gangsti enn 0,5 m.

VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes i gang, jf. bygningslovens § 98.
2. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
3. Takutstikk og takvann må ikke føres inn på naboeiendommen.
4. Det må være minimum 1,0 meter avstand mellom garasjevegg og veikant. Ingen bygningsdel må komme nærmere veikant enn 0,5 m.

Med hilsen

Johannes Haaland
bygningssjef


Ragnar Rydning
avdelingsingenior 1

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegninger og situasjonsplan

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
SANDNES

Postadresse:
Postboks 583
4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006
Postgiro for skatt 0827 5811026
Bankgiro 3260.07.01400
Org.nr. 964 965 137

Kenneth Rosland
Hjerteskjellveien 35
4310 HOMMERSÅK



Sandnes, 16.03.2009

Deres ref.:
Saksbehandler: Kristian Harestad

Vår ref.: 200901630-3 ✓
Arkivkode : O.: 101-691

D SAK 316/2009 - GODTATT MELDING

Gnr./Bnr: 101/691/0/0 Byggeadresse: HJERTESKJELLVEIEN 35

Tiltakets art: Vinterhage som tilbygg til bolighus
Byggets/anleggets art: Bolighus med leilighet
Tiltakshaver: Kenneth Rosland

Melding datert: 09.02.09 mottatt: 25.02.09

Fakta:

Det er sendt inn melding for oppføring av vinterhage som tilbygg til bolighus plassert 0,7 m fra nabogrense mot gnr/bnr 101/112 som vist på situasjonsplan. Det foreligger naboerklæring fra nabo på gnr/bnr 101/112 angående plasseringen, jf § 70 pkt 2a i plan- og bygningsloven.

Bebygd areal, tilbygg til bolighus: 17 m²
Bruksareal, tilbygg til bolighus - 1.etasje: 16 m²

Gjeldende plan:

Bebyggelsesplan nr. 79310-04

Nabovarsel:

Naboer er varslet har ingen merknader til tiltaket.

Bygningssjefens vurdering:

Bygningssjefen har ingen merknader til at oppføres tilbygg til bolighuset på stedet. Det vises til at saken er drøftet mellom bygningssjefen og tiltakshaver i møte den 24.02.09.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00, Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

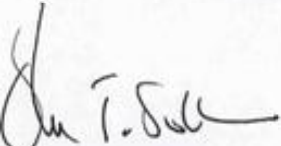
VEDTAK:

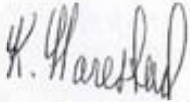
Meldingen tas til etterretning. Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, reguleringsplan med bestemmelser og annen lovgivning. Bygningssjefen tar gjennom dette vedtak ikke ansvar for at tiltaket er i overensstemmelse med plan- og bygningsloven, forskrifter og annet lovverk.

Når arbeidene er ferdige skal det innsendes dokumentasjon i form av bilder/foto som viser alle sider av tiltaket etter det er ferdig. Bildene påføres dato, gnr. og bnr.

Dersom arbeidet ikke blir igangsatt innen 3 måneder, må kommunen varsles om dette. I motsatt fall vil arealet bli regnet med ved neste fakturering av årsavgift for vann og avløp.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter melding er sendt til kommunen, faller tillatelsen bort (jf. plan- og bygningslovens §96).


Ola T Solheim
bygningssjef


Kristian Harestad
saksbehandler

Vedlegg : Meldingsskjema m/stemplede tegninger

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

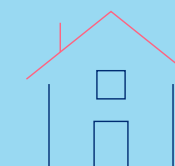
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Hjerteskjellveien 35, 4310 HOMMERSÅK. Gnr. 101, bnr. 691, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1220260108
Megler: Adrian Marthinsen, mobil: 46474145, e-post: marthinsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

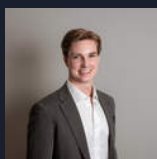


proaktiv.no



Adrian Marthinsen

Partner / Fagansvarlig /
Eiendomsmegler MNEF
464 74 145
marthinsen@proaktiv.no



Marcus Langeland

Eiendomsmeglerfullmektig
MNEF
452 51 215
langeland@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola

Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no