

PROAKTIV



LAUVÅSVÅGEN 236



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

Brøsetveien 168,
7069 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

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@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

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

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@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

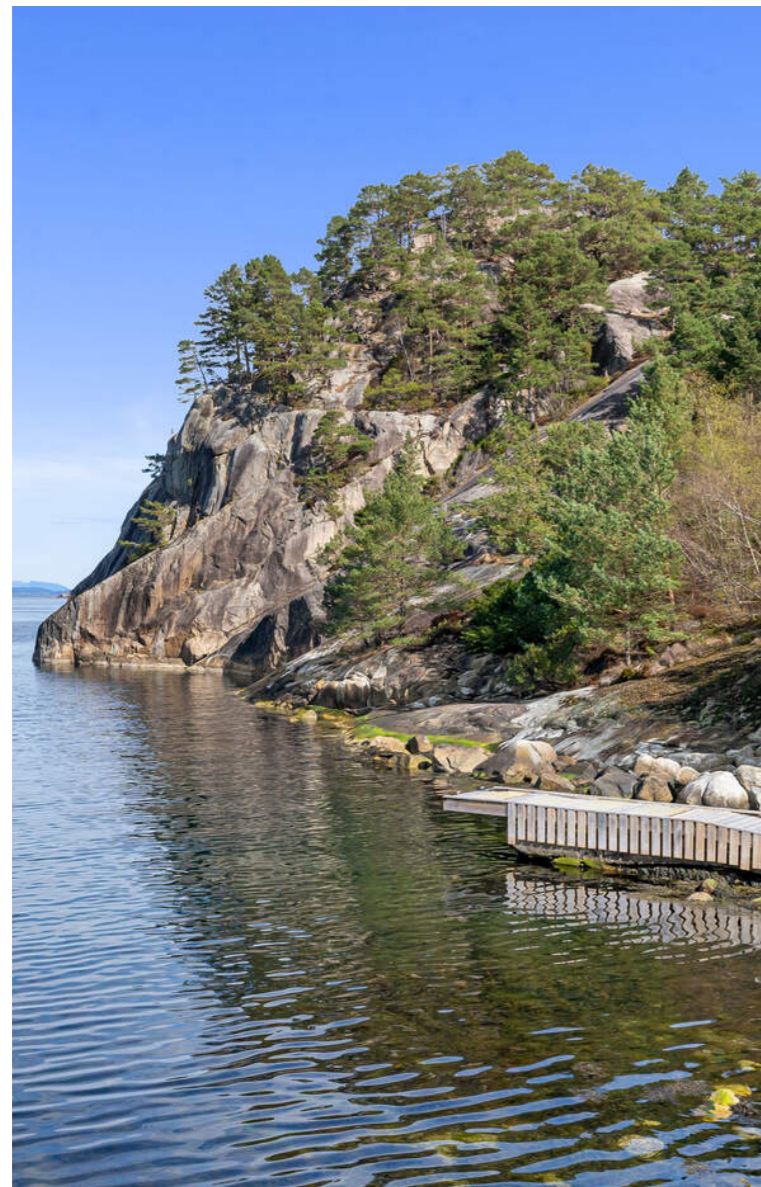
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



ROSENVIK

Fritidsbolig med fantastisk utsikt og meget gode solforhold.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Lauvåsvågen 236, 4311
HOMMERSÅK

Gnr./Bnr.: Gnr. 97, bnr. 275, i Sandnes
kommune

Prisantydning: 2.500.000,-

Omkostninger: 63.590,-

Totalpris: 2.563.590,-

Kommunale avgifter: 3.160,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1955

Rom/soverom: 4/3

BRA: 66 m²

BRA-i: 61 m²

Garasje/Parkering: Parkering på offentlig
parkeringsplass i Lauvåsvågen, med ca. 10-
15 minutters gange til hytten.
Flere hytteeiere i området leier
parkeringsplasser av grunneier nærmere
hyttene.

Tomt: 849.9 m²

Energimerke: Energiklasse: G

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

7

Kontorets side

8

Nærområdet

12

Informasjon om
boligen

14

Boligen i bilder

24

Plantegninger

26

Kjerneinformasjon

52

Vedlegg

101

Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Helt fantastisk reise. Kay Stian var med oss fra tanken på å selge, og til dagen det ble overdratt til nye eiere. God oppfølging, informasjon og hadde svar på alt underveis. Totalt 10/10!"

Andrea Hanssen

"Proff gjennomførelse av salget. Spesielt god oppfølging underveis. Vi har kjøpt en gang og solgt 2 ganger gjennom Kay Stian. Smertefritt hver gang"

Frode Sørnes Andersen

"Vi opplevde Proaktiv med Megler Kay Stian Espeland som svært kompetent og erfaren megler."

Han var veldig proaktiv og god rådgiver gjennom hele prosessen noe som resulterte i en helt problemfri salgsprosess og overtakelse av ny eier

Øyvind Naustvik

"Godt med en megler som en får tillit til. Er lett tilgjengelig og hjelpsom. Har bare gode ord."

Kirsten Madsen

"Å få hjelp av Proaktiv til salg av vår eiendom har vært en fornøyelse fra første møte."

Vi har blitt fulgt opp og behandlet på en veldig profesjonell og ikke minst behagelig måte. Det har vært veldig god informasjonsflyt i hele salgs prosessen. Mao. vi kunne ikke fått en bedre oppfølging enn det vi har fått av Proaktivs megler Kay Stian.

Roald Ommundsen

"Fikk et godt førsteinntrykk av en tillitsskapende og erfaren megler som jeg også tror kundene søker når de skal handle bolig. Veldig hyppig og god oppfølging helt frem til handel var gjennomført."

Anders Tungland

"Veldig fornøyd med hvordan mine interesser ble ivaretatt og tatt i betraktning av megler. Var god kommunikasjon og informasjonsflyt."

Behagelig megler å samarbeide med. Så anbefaler Proaktiv på det sterkeste.

Hilde Kallhovd Kleppa

"Boligen ble presentert på en utrolig fin måte! Det var kanskje derfor det ble mange interesserte og et raskt salg!"

Marianne Reme

"Proaktiv fremstod som meget profesjonelle fra begynnelse til slutt."

Jeg fikk super veiledning og oppfølging gjennom hele salgs prosessen. Jeg kan ikke si noe annet enn at jeg er veldig fornøyd. Tipp topp tommel opp!

Hilde Knutstad Støldal

”

"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."

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



Kay Stian Espeland
Daglig leder
Mobil: 928 11 315
E-post: kse@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Stavanger
Telefon:
Stavanger Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 813 285 312

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

En god eiendomsmegler kjennetegnes av mange faktorer. Noe av det viktigste en god eiendomsmegler gjør, er å gi riktige råd til riktig tid. Markedet er alltid i endring, det som var viktig å gjøre i juni, er ikke alltid like riktig i november eller mars. Eiendomsmeglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid gi de beste råd for nettopp din salgs prosess. Det er det som skiller en god og en dårlig eiendomsmegler. Noen er opptatt av antall solgte eiendommer, andre bryr seg mer om fornøyde kunder og å oppnå maksimal pris for hver enkelt eiendom i porteføljen.

For meg er kundene det viktigste i en

salgsprosess. Du vil aldri føle deg forbigått eller overkjørt, men alltid vite at du får mine beste råd til enhver tid. På den måten blir prosessen optimal, og vi vet med sikkerhet at prisen som oppnås er maksimal i markedet vi står i. Dine beste interesser er mine beste interesser, vi jobber mot det samme målet.

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhode mulig. Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer 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 helt riktige kjøperen til rett eiendom. Velkommen til oss!



ROSENVIK

Kommune: Sandnes

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

Lauvåsvågen 236 - Er en flott eiendom med godt opparbeidet tomt.

Eiendommen ligger i et meget naturskjønt til og er kun 30 minutters kjøretur fra Sandnes sentrum, i Sandnes kommune. I nærområdet er det muligheter for fiske og båtturer i Ryfylke.

Området byr på et rikt friluftstilbud med maritime muligheter og skog- og fjellområder. Og på samme tid har en god tilgang til de fasiliteter og servicetilbud man har bruk for i hverdagen. Kort vei til Hommersåkk brygge hvor det er et yrende båtliv, sosiale arrangement, pizzarestaurant, bakeri og gode dagligvarebutikk.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i hovedsakelig bestående av fritidsboliger og eneboliger.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Stavanger Sola	37 min	🚗
🚉 Skeiane stasjon Linje L5	25 min	🚗 20 km
🚉 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	27 min	🚗 19.9 km
🚉 Lauvåsvågen vest Linje 45, N96	3 min	🚗 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bryggen Hommersåkk	8 min	🚗
Coop Extra Hommersåkk Post i butikk	8 min	🚗 5.1 km

VARER/TJENESTER

📦 Bryggen Senter Hommersåkk	8 min	🚗
🏪 Vitusapotek Hommersåkk	8 min	🚗

SPORT

⚽ Riska skole Ballspill, friidrett	8 min	🚗 5.1 km
⚽ Hommersåkk skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	9 min	🚗 5.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Hommersåkk Kai	8 min	🚗
🚗 Uno-X Hana	20 min	🚗

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

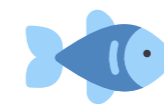
Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

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



AVSTAND TIL SJØ

130 m



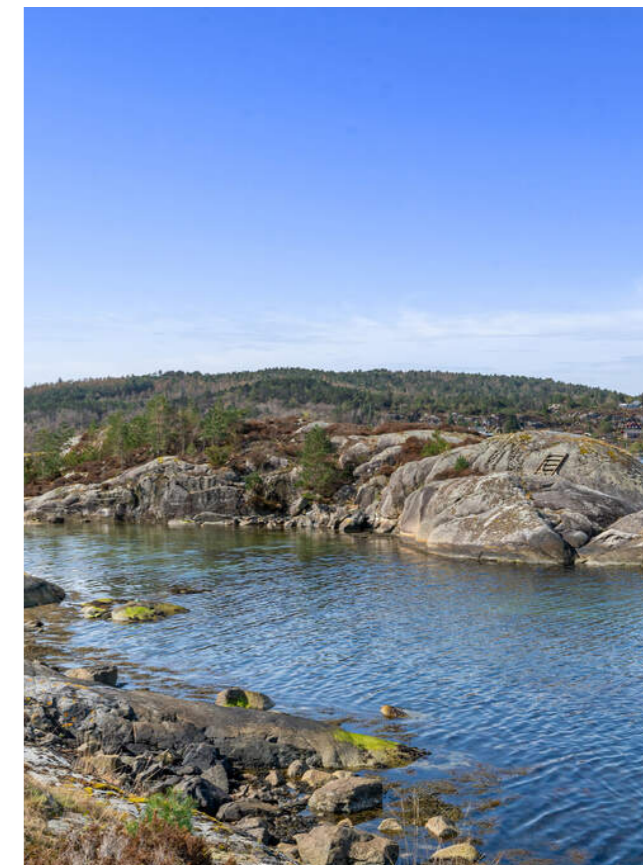
HAVNER I OMRÅDET

- Vadholmen
- Little Teistholmen
- Hommersåk havn
Drivstoff, matvarer
- Lindøy gjestehavn



AKTIVITETER

Breivig badestrand	10 min 🚗
Riska Ridesenter	10 min 🚗
Hogstadvika	16 min 🚗
Lutsi Hestesenter	16 min 🚗
Alsvik Natursenter	20 min 🚗
Lucky Bowl Sandnes	25 min 🚗
Holmavika bade plass	28 min 🚗
Rogaland Arboret	28 min 🚗



AVSTAND TIL BYER

Sandnes	27 min 🚗
Stavanger	43 min 🚗

VELKOMMEN TIL LAUVÅSVÅGEN 236

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Parkering på offentlig parkeringsplass i Lauvåsvågen, med ca. 10–15 minutters gange til hytten.

Flere hytteeiere i området leier parkeringsplasser av grunneier nærmere hyttene. Det er per i dag venteliste for disse plassene.

Tomtestørrelse

849 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen er i normal stand, med normal slitasje som beskrevet i rapport.

Oppgraderinger og vedlikehold må påberegnes.

Registrerte tilstandsgrader 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.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til nivå 1 i NS 3600, hvilket innebærer visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner.

Viktig informasjon til kjøper:

Selv om det foreligger en tilstandsrapport, er kjøper pålagt å foreta egne undersøkelser før kjøp. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, der tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene.

Tilstandsgradering er gjort med grunnlag i visuell observasjon, informasjon fra eier, samt vurdering opp mot forventet teknisk levetid for aktuelle komponenter.

TG kan også reflektere at deler av komponentens levetid er oppbrukt, selv om det ikke nødvendigvis foreligger skade eller funksjonssvikt.

Røranlegg og elektrisk anlegg er ikke vurdert av spesialister i denne rapporten, utover visuell observasjon og det som fremgår av opplysninger fra eier.

Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Kryp Kjeller
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner



- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Bygningssakskyndig

Ole Gunnar Tørresen (befaringsdato: Mandag, 30. mars 2026)

VELKOMMEN INN!

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



bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Innhold

1 etasje: Stue/kjøkken, entré, soverom, bod, utedo
Loft: Soverom, soverom 2, hall m/trapp

På godkjente tegninger som foreligger, er det ikke utarbeidet plantegninger for loft. Megler har benyttet takstmannens beskrivelse av loftet.

Areal

Fritidsbolig

Bruksareal:

1. etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

2. etasje

BRA-i: 21 kvm
Total BRA: 21 kvm

Bod

Bruksareal:

1. etasje
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 3 kvm

Utedo

Bruksareal:

1. etasje
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 2 kvm

Takhøyde 1 etasje: 215 cm.
Skråtak i 2. etasje.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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.

Standard

Velkommen til Lauvåsvågen 236. En fritidsbolig med beliggenhet i rolige omgivelser, med nærhet til både sjø og fjell.

Hytta har en åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til ønsket møblering. Fra stuen er det utgang til terrasse med gode solforhold. I første etasje finnes også ett soverom.

I andre etasje er det to soverom, hvor det ene også kan benyttes som ekstra oppholdsrom ved behov. Begge rommene har utgang til balkong.

På eiendommen finnes det utedo samt en praktisk bod med lagringsplass.

Oppvarming

Ved

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med



STUE/KJØKKEN

Hytta har en åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til ønsket møblering. Fra stuen er det utgang til terrasse med gode solforhold.







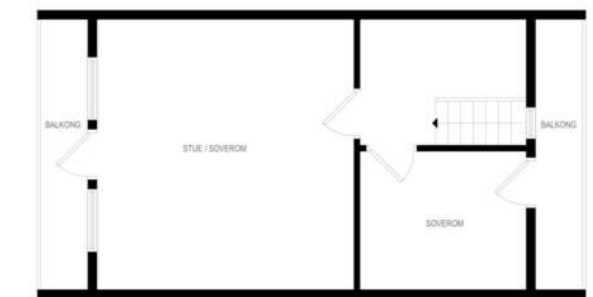
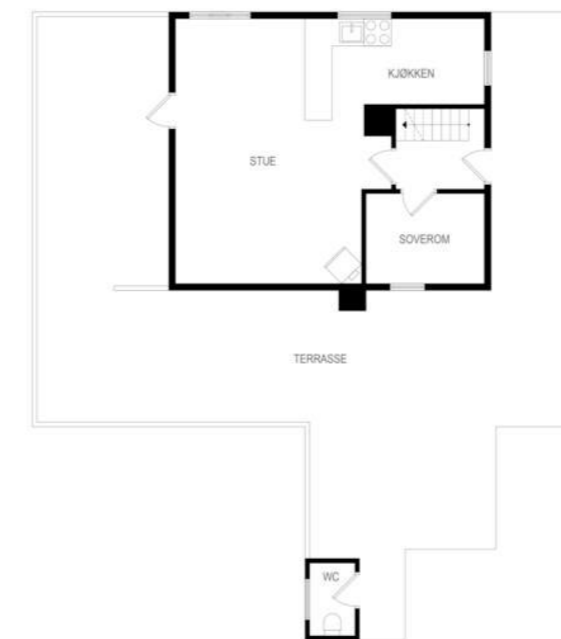
I ANDRE ETASJE ER DET TO SOVEROM, HVOR DET ENE OGSÅ KAN BENYTTES SOM EKSTRA OPPHOLDSROM.





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

82.496,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer hytte/øyrenovasjon

Kommunale avgifter

3.160,-

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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Diverse

Båtfeste i bøye medfølger. Plassen ligger som nummer to fra berget. Det opplyses at båtfestet har vært benyttet av eier

gjennom alle år, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

Boligen er rengjort og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse.

Inventar i boligen medfølger handelen.

På godkjente tegninger som foreligger, er det ikke utarbeidet plantegninger for loft. Megler har benyttet takstmannens beskrivelse av loftet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

På grunn av boligens alder foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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:

1952/201391-2/43 21.06.1952 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 8
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 130

1952/602553-1/43 20.10.1952 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 130

1983/1912-2/43 07.03.1983 ERKLÆRING/AVTALE
Skifteskjøte til Odd Åge Olsen født 220256, Tor Egil Olsen født 270357 og Dag Birger Olsen født 220260 på andel av d.e.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 130

1986/1001-1/43 28.01.1986 BRUKSRETT
Bestemmelse om bebyggelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 130

1987/8621-1/43 31.08.1987 BRUKSRETT
Bestemmelse om bebyggelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 130

1992/3574-1/43 04.05.1992 ERKLÆRING/AVTALE
Standardklausul vedtatt for bruk av hytte.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 130

2005/7110-1/43 14.07.2005 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 227
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 130

2005/7111-1/43 14.07.2005 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 228
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 130

2005/9696-2/43 26.09.2005 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 228

2005/9696-3/43 26.09.2005 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 228

2005/10109-2/43 03.10.2005 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 227

2005/10109-3/43 03.10.2005 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 227

2011/416589-1/200 31.05.2011 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 259
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 130

2012/865391-1/200 17.10.2012 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 260
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 130

2013/858440-1/200 08.10.2013 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 262
Rett til å bruke gangsti
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 130

2013/986351-1/200 14.11.2013 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 264
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 130

2014/655695-2/200 07.08.2014 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Tomten kan ikke bebygges med mer enn en hytte.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 130

2014/655695-4/200 07.08.2014 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om beplantning og gjerde.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 130

2014/914341-2/200 23.10.2014 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 260

2016/910982-1/200 05.10.2016 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 265
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 130

2016/911001-1/200 05.10.2016 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 266
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 130

2016/911039-1/200 05.10.2016 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 267
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 130

2016/911058-1/200 05.10.2016 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 268
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 130

2016/911074-1/200 05.10.2016 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 269
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 130

2016/911088-1/200 05.10.2016 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 270
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 130

2016/911105-1/200 05.10.2016 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 271
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 130

2017/134205-2/200 13.02.2017 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 267

2017/134205-3/200 13.02.2017 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 267

2017/134205-4/200 13.02.2017 BESTEMMELSE IFLG.
SKJØTE
Bestemmelse om beplantning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 267

2017/134205-5/200 13.02.2017 BESTEMMELSE IFLG.
SKJØTE
Bestemmelse om plikt til å følge vedtekter.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 267

2017/134207-2/200 13.02.2017 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 262

2017/134207-3/200 13.02.2017 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 262

2017/134207-4/200 13.02.2017 BESTEMMELSE IFLG.
SKJØTE
Bestemmelse om beplantning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 262

2017/134207-5/200 13.02.2017 BESTEMMELSE IFLG.
SKJØTE
Bestemmelse om plikt til å følge vedtekter.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 262

2017/134208-2/200 13.02.2017 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 265

2017/134208-3/200 13.02.2017 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 265

2017/134208-4/200 13.02.2017 BESTEMMELSE IFLG.
SKJØTE
Bestemmelse om beplantning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 265

2017/134208-5/200 13.02.2017 BESTEMMELSE IFLG.
SKJØTE
Bestemmelse om plikt til å følge vedtekter.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 265

2017/134209-2/200 13.02.2017 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 266

2017/134209-3/200 13.02.2017 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 266

2017/134209-4/200 13.02.2017 BESTEMMELSE IFLG.
SKJØTE
Bestemmelse om beplantning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 266

2017/134209-5/200 13.02.2017 BESTEMMELSE IFLG.
SKJØTE
Bestemmelse om plikt til å følge vedtekter.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 266

2017/134210-2/200 13.02.2017 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 268

2017/134210-3/200 13.02.2017 BESTEMMELSE OM GJERDE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 268

2017/134210-4/200 13.02.2017 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om beplantning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 268

2017/134210-5/200 13.02.2017 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om plikt til å følge vedtekter.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 268

2017/134211-2/200 13.02.2017 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 269

2017/134211-3/200 13.02.2017 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 269

2017/134211-4/200 13.02.2017 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om beplantning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 269

2017/134211-5/200 13.02.2017 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om plikt til å følge vedtekter.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 269

2017/134212-2/200 13.02.2017 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 270

2017/134212-3/200 13.02.2017 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 270

2017/134212-4/200 13.02.2017 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om beplantning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 270

2017/134212-5/200 13.02.2017 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om plikt til å følge vedtekter.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 270

2017/134213-2/200 13.02.2017 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 271

2017/134213-3/200 13.02.2017 BESTEMMELSE OM GJERDE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 271

2017/134213-4/200 13.02.2017 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om beplantning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 271

2017/134213-5/200 13.02.2017 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om plikt til å følge vedtekter.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 271

2017/134214-1/200 13.02.2017 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 259

2017/134214-2/200 13.02.2017 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 259

2017/134214-3/200 13.02.2017 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om beplantning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 259
2017/134214-4/200 13.02.2017 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om plikt til å følge vedtekter.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 259

2017/233858-1/200 16.03.2017 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 259
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 97 BNR: 130

2025/228995-4/200 27.02.2025
21:00
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

2025/228995-5/200 27.02.2025
21:00
BESTEMMELSE OM GJERDE

2025/228995-6/200 27.02.2025
21:00
BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I
VELFORENING/HUSEIERFORENING

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift)

Gjeldene planer:
PlanID 202005 - Kommuneplan for Sandnes 2023-2038.
Høyspenning, flom, ras- og skredfare.
Se vedlagte planopplysninger mht hensynsoner m.m.

Kjerneinformasjon

Kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Boligen er ikke tilkoblet vann og avløp. Sommervann i hytteveggen.

Radonmåling

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.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 21. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Om k. kjøper beskrivelse

2 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

62 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

63 590,00 (Omkostninger totalt)

2 563 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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 bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

En forutsetning for salget er at kjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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 kjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir

Kjerneinformasjon

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.

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

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 kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse 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.

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 løvsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løvsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgoppgraden. 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

Torild Ødegaard
Margret Øxnevad
Ivar Ødegaard

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 50 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 8 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 15 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 11 900,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 57 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 2 612,05, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Tilstandsrapport kr 16 300,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 20 053.

Totale kostnader kr. 77 653.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på

vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgoppdrag. 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 oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgoppgraden

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

Boligselgerforsikring

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

Dato salgsoppgave
21.4.2026

VEDLEGG


«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Lauvåsvågen 236, 4311 HOMMERSÅK  SANDNES kommune

 gnr. 97, bnr. 275

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 30.03.2026

Rapportdato: 06.04.2026

Oppdragsnr.: 22514-1026

Referansenummer: QV4463

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS





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.

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

takstkompaniet

Rapportansvarlig

Ole Gunnar Tørresen

Uavhengig Takstingeniør

Olegunnar@takstkompaniet.com

919 18 853



NITO

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normal stand, med normal slitasje som beskrevet i rapport.

Oppgraderinger og vedlikehold må påberegnes.

Registrerte tilstandsgrader 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.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til nivå 1 i NS 3600, hvilket innebærer visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner.

Viktig informasjon til kjøper:

Selv om det foreligger en tilstandsrapport, er kjøper pålagt å foreta egne undersøkelser før kjøp. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, der tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgradering er gjort med grunnlag i visuell observasjon, informasjon fra eier, samt vurdering opp mot forventet teknisk levetid for aktuelle komponenter.

TG kan også reflektere at deler av komponentens levetid er oppbrukt, selv om det ikke nødvendigvis foreligger skade eller funksjonssvikt.

Røranlegg og elektrisk anlegg er ikke vurdert av spesialister i denne rapporten, utover visuell observasjon og det som fremgår av opplysninger fra eier.

Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig

Fritidsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tegltakstein.

Nedløp og beslag i plast.

Bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning.

Sperrkonstruksjon i tak.

Deler av taket er gjenbygget.

Malte vinduer fra 1977, 1979, 1986 og 1993.

Det er registrert forhøyede verdier med fuktmåler på vinduene.

Noen vinduer i stuen har punkterte glass.

Malt hovedytterdør.

To malte balkongdører i 2. etasje.

En balkongdør i stue.

Balkonger og terrasser med treplattinger.

Utvendige trapper i lødd stein.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Furugulv.

Trepanel på vegger og tak.

Trebjelkelag.

1. etg. Det ble målt over 1,5 cm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkt.

2. etg. Det ble målt opp mot 1,5 cm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkt.

Elementpipe med Leca-blokker.

Vedovn med plate under.

Krypkjeller under trebjelkelag.

Lakkert tretrapp

Heltre furudører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med komfyr og fritstående kjøl/frys.

Benkeplate av tre og fronter med profil.

Ingen avtrekk. Avtrekk skjer gjennom vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør fra vask går ned i krypkjelleren og ledes deretter rett ut i naturen.

Avløpsrør fra utedo går ut gjennom bakveggen og ned i en liten slamskiller.

Naturlig ventilasjon.

Slamavskiller plassert under utedoen.

Elektrisk anlegg fra 1986.

Eltilsyn 22. April 2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn på fjell med lødde steiner.

Det er ikke drenert rundt hytten da denne står på lødd stein.

Grunnmur av lødd stein.

Fundament er fjell/stein.

Lødde steinmurer rundt tomten.

Eiendommen ligger i et relativt skrånende terreng.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Bod

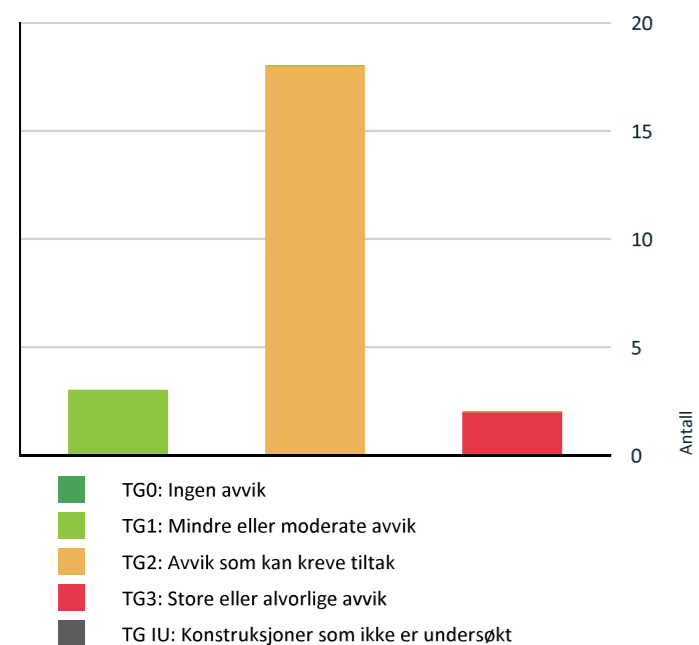
- Det foreligger ikke tegninger

Utedo

- Det foreligger ikke tegninger

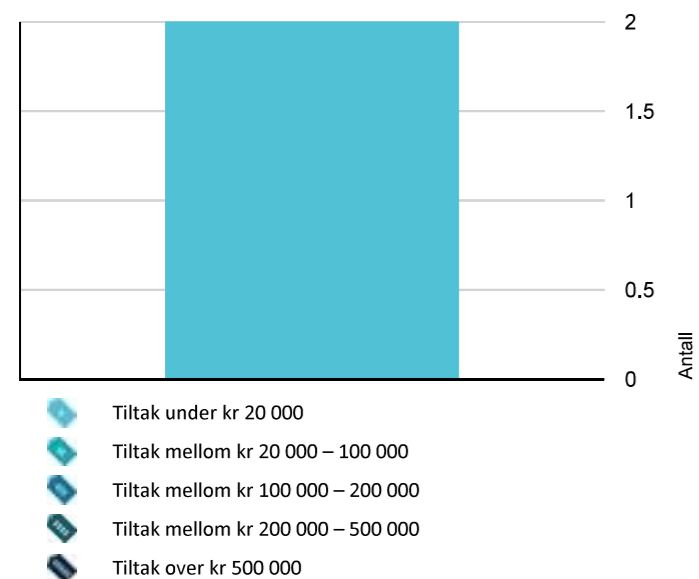
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktisikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1955

Kommentar
Byggeår oppgitt av eier

Tilbygg / modernisering

1986 Modernisering Rehabilitering

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tegltakstein.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

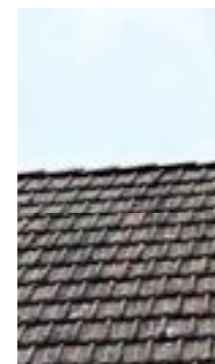
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å få utført en grundig inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Knekte takstein bør skiftes, og mose bør fjernes for å forhindre ytterligere skade og redusere risiko for lekkasjer og frostsprengning.

Ettersom både taktekkning og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, må det påregnes økt behov for vedlikehold og mulige utskiftninger for å unngå fuktskader på underliggende konstruksjoner.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i plast.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Andre tiltak:

Det bør monteres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, samt snøfangere for å ivareta sikkerhet mot takras, selv om det ikke var krav om dette ved bygging.

Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for personskade ved takras, samt redusert funksjon og fare for lekkasjer eller fuktskader på grunn av slitte renner og beslag.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ikke montert dampsperre i ytterveggene. Manglende dampsperre kan føre til økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen, da fukt fra inneluften kan trenge inn i veggen og kondensere. Dette kan over tid gi skader på materialer og redusere konstruksjonens levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Musesperre må etableres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrengning av skadedyr.

Konsekvensen av manglende musesperre er økt risiko for at skadedyr kan komme inn i veggkonstruksjonen og forårsake skader på bygningen.

Det bør etableres dampsperre i ytterveggene for å redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Manglende dampsperre kan føre til at fukt fra inneluften trenger inn i veggen og kondenserer, noe som over tid kan gi skader på materialer og redusere konstruksjonens levetid.

Værslitte bord bør holdes under oppsyn og byttes ved behov for å forhindre ytterligere forringelse av kledningen.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperrkonstruksjon.
Deler av taket er gjenbygget.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er funnet en del museavføring i kott, noe som indikerer aktivitet fra mus i takkonstruksjonen.

Det er ikke montert dampsperre, noe som kan føre til fuktproblemer i takkonstruksjonen. Dampsperran skal hindre at varm og fuktig inneluft trenger opp i kalde konstruksjonsdeler og kondenserer.

Det er målt forhøyede fuktverdier i utvendige kasser og bjelker.

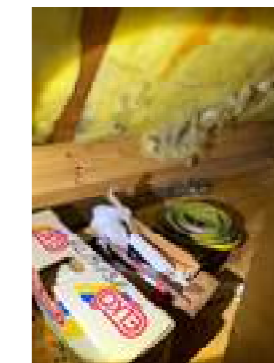
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av takkonstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og råte.

Tiltak mot skadedyr bør iverksettes for å hindre ytterligere aktivitet og skade på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for konstruksjonsskader og redusert levetid på taket.

Det bør monteres dampsperre for å hindre at varm og fuktig inneluft trenger opp i kalde konstruksjonsdeler og kondenserer, da manglende dampsperre øker risikoen for fuktproblemer og skader på takkonstruksjonen.



Tilstandsrapport



Det bør foretas lokal utbedring av slitte karmen og sprekker i treverket for å forhindre videre forringelse og risiko for råteskader.

Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevnen og unngå fuktskader.

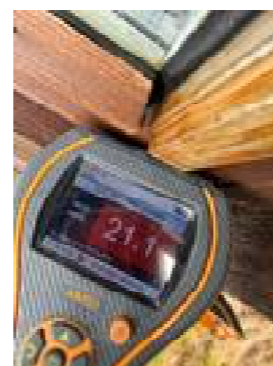
Tiltak for å bedre ventilasjonen bør vurderes for å redusere innvendig kondens, da dette kan føre til ytterligere fuktskader på vinduene.

Det anbefales å tørke ut fuktig treverk i vinduskonstruksjonene og deretter etterbehandle overflatene med egnet grunning og maling eller annen trebeskyttelse. Dette er nødvendig for å sikre tilstrekkelig fuktmotstand og hindre videre nedbrytning av materialene.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre råteskader og redusert levetid på vinduene, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

To av skråvinduene er montert feil vei og har løse vannbord. Disse bør monteres korrekt og vannbordene sikres for å unngå vanninntrengning og påfølgende skader på vinduskonstruksjonen.

Det mangler lister rundt vinduet ut fra kjøkkenet. Lister bør monteres for å sikre tetthet og forhindre trekk og fuktinntrengning, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.



10.2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer fra 1977, 1979, 1986 og 1993.

Det er registrert forhøyede verdier med fuktmåler på vinduene. Noen vinduer i stuen har punkterte glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

To av skråvinduene er montert feil vei og har løse vannbord. Det mangler lister rundt vinduet ut fra kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

10.2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør.
To malte balkongdører i 2. etasje.
En balkongdør i stue.

Årstall: 1993 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Ytterdøren har 6 mm kryssfiner i stedet for glass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

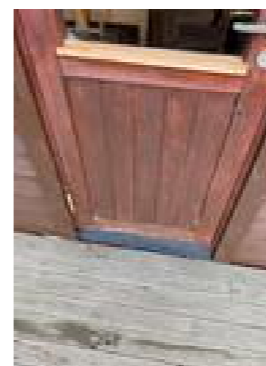
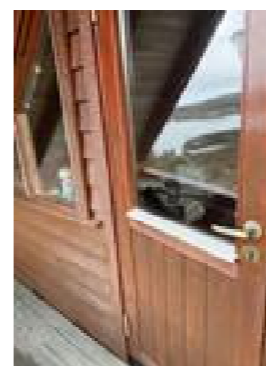
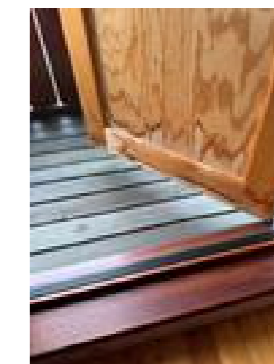
Tilstandsrapport

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av værslitte karmen og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råte og varmetap.

Utettheter mellom dørbblad og karm bør tettes for å unngå kaldtrekk og økt varmetap.

Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre unødig slitasje.

Ytterdøren med kryssfiner i stedet for glass bør vurderes skiftet ut for å ivareta både sikkerhet, isolasjon og estetikk. Manglende glass kan medføre redusert lysinnslipp og dårligere isolasjonsevne.



10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkonger og terrasser med treplattinger.

Årstall: 1983 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er en del grønske på terrassebordene. Det er skjevhet i terrassen i 1. etasje. Kantbjelke mangler i enden på begge balkonger. Det er provisoriske søyler under terrasse og utetoalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres rengjøring for å fjerne grønske på terrassebordene, samt vurderes utbedring av skjevhet i terrassen i 1. etasje for å sikre stabilitet og brukervennlighet.

Manglende kantbjelke på begge balkonger bør ettermonteres for å opprettholde konstruksjonens styrke og forhindre ytterligere skader.

Provisoriske søyler under terrasse og utetoalett bør erstattes med permanente, forskriftsmessige søyler for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert levetid på treverket, økt risiko for råte og svekket sikkerhet.



Tilstandsrapport



10-1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i lødd stein.

INNVENDIG

10-1 Overflater

Beskrivelse

Furugulv.
Trepanel på vegger og tak.
Knirk og ujevnheter som normalt i henhold til alder.
Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Årstall: 1986 Kilde: Eier

10-2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag.
1. etg. Det ble målt over 1,5 cm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkt.
2. etg. Det ble målt opp mot 1,5 cm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkt.

Årstall: 1986 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

10-3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med Leca-blokker.
Vedovn med plate under.

Årstall: 1986 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipen er ikke pusset, noe som kan medføre økt risiko for støvansamling og vanskeligere rengjøring og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

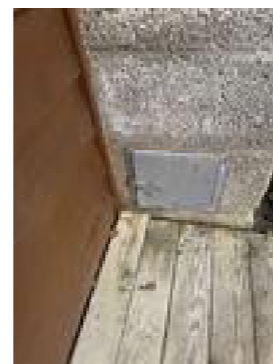
- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke, samt sørges for tilstrekkelig avstand til brennbart materiale.

Manglende tiltak kan medføre økt brannfare ved bruk av ildstedet.

Pipen bør pusses for å redusere risikoen for støvansamling og for å lette rengjøring og vedlikehold.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for brann og redusert levetid på pipen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



10-2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller under trebjelkelag med synlig fjell, stein og jord på gulvet.
Krypkjelleren er ikke en tett konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilstandsrapport

Det mangler isolasjon, og forhudningspapp under bjelkelaget er fjernet.
Det er hull inn i konstruksjonen som bør tettes for å redusere risikoen for skadedyr.

Konsekvens/tiltak

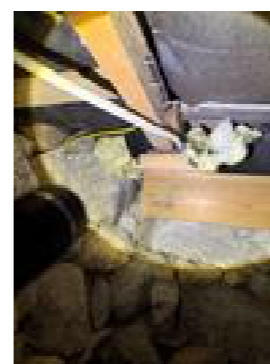
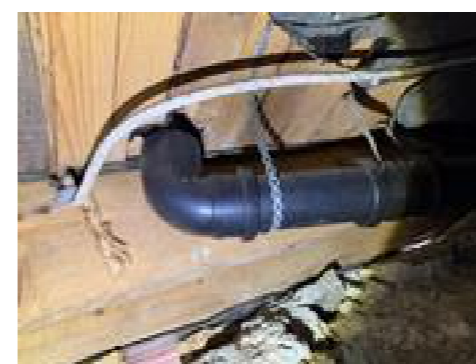
- Tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Etterisolering og montering av nye stubbloftsplater under bjelkelaget bør utføres for å redusere varmetap og beskytte mot fukt og vind.

Det bør vurderes å etablere fuktsperre på bakken for å hindre fuktvandring, avhengig av bruken av krypkjelleren.

Hull inn i konstruksjonen bør tettes for å redusere risikoen for skadedyr, da åpninger kan føre til økt fare for angrep og skade på bygningen.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktskader, dårlig innelima og ytterligere skadedyrangrep.



10-2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp

Årstall: 1986 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller erstatte trappen for å oppnå bedre sikkerhet og brukervennlighet mellom boligrom.
En bratt trapp øker risikoen for fall og personskafe, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



10-2 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre furudører.

Årstall: 1986 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

10-2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med komfyr og fritstående kjøp/frys.
Benkeplate av tre og fronter med profil.

Årstall: 1986 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert museavføring under vasken.
Det er også utettheter gjennom bjelkelaget ved avløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Museavføring under vasken bør fjernes, og tiltak mot skadedyr bør iverksettes for å hindre videre inntrenging.

Utettheter gjennom bjelkelaget ved avløpet bør tettes for å forhindre fuktinntrenging og ytterligere skadedyrproblemer.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lukt, helseskader, fuktskader og ytterligere skadedyrangrep.

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO.2 Avtrekk

Beskrivelse

Ingen avtrekk. Avtrekk skjer gjennom vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO.2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør fra vask går ned i krypkjelleren og ledes deretter rett ut i naturen.

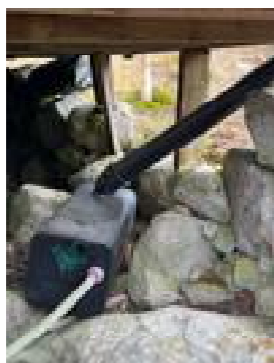
Avløpsrør fra utedo går ut gjennom bakveggen og ned i en liten slamskiller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TO.2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TO.2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

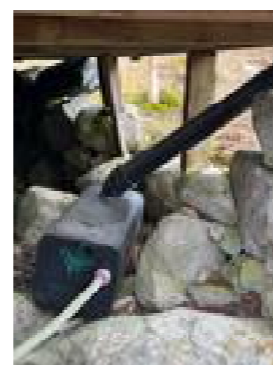
Slamavskiller plassert under utedoen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra 1986.
Eltilsyn 22. April 2025.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales alltid å få utført el-kontroll av fagkyndig person ved eierskifte.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn på fjell.

TO.2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke etablert drenering rundt hytten, da denne står på trestøtter samt lødde stein- og betongfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler fuktsperre på grunnen, noe som medfører økt risiko for kondens fra grunnen og potensielle fuktskader i konstruksjonen. Bjelkelaget mangler forhudningspapp og er helt åpent opp til undergulvet enkelte steder. Det observeres vann som blir liggende på stedet under hytten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fuktsperre på grunnen og vurderes tiltak for å forbedre dreneringen rundt hytten, for å redusere risikoen for kondens og fuktskader i konstruksjonen.

Bjelkelaget bør utbedres med asfaltplater eller annen egnet fuktsikring for å hindre fuktinntrengning til undergulvet.

Tilstanden bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuelle endringer eller forverringer, da manglende eller svekket fuktsikring og drenering kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

TO.3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lødd stein og enkelte støpte fundamenter. Fundamentet består av fjell og steiner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lødd stein i grunnmuren er ikke tett, og steinene ligger løst der det ikke er brukt mørtel til å binde dem sammen. Det er satt opp provisoriske støtter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres tiltak for å tette lødd stein og sikre tilstrekkelig drenering rundt grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Provisoriske støtter bør vurderes erstattet med permanente løsninger for å sikre stabilitet og unngå setningskader.

Kostnadsestimatet gjelder videre undersøkelser og inkluderer ikke eventuelle utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



10.1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Lødde steinmurer rundt tomten.

10.2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et relativt skrånende terreng som er opparbeidet med terrasse og lødde steinmurer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres tiltak for å lede bort stående vann fra eiendommen, for eksempel ved terrengjustering eller drenering.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader på bygningens konstruksjoner og redusert brukbarhet av uteområdene.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

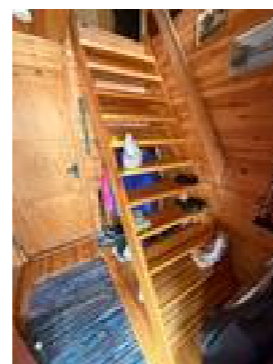
Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Åpningene mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres slik at de tilfredsstillende gjeldende forskriftskrav, for å unngå fare for at barn kan falle gjennom.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Rekkverk bør monteres på innvendig trapp for å ivareta personsikkerheten og hindre fall.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisikoen for beboere.



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Det er behov for vedlikehold fremover

Beskrivelse

Utvendig bod er i dårlig stand. Boden er oppført med grunnmur av lødd stein og bindingsverkskonstruksjon med liggende trekledning.

Deler av takkonstruksjonen over vedlageret har falt sammen og lener seg på veden.

Det mangler hjørnebord og musebånd, noe som medfører økt risiko for værpåvirkning og skadedyrtilgang.

Boden er inndelt i to rom, med to dører.

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

Utedo



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Det er behov for normalt vedlikehold fremover

Beskrivelse

Utedo med panel på vegger og i himling.

Gulvet er belagt med belegg, og det er montert fast vindu.

Toalett er tilkoblet avløp til en mindre slamavskiller under gulvet.

Søylene under toalettet er i dårlig forfatning og fremstår som en lite tilfredsstillende løsning.

Forholdet bør utbedres med hensyn til sikkerhet og stabilitet.

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

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

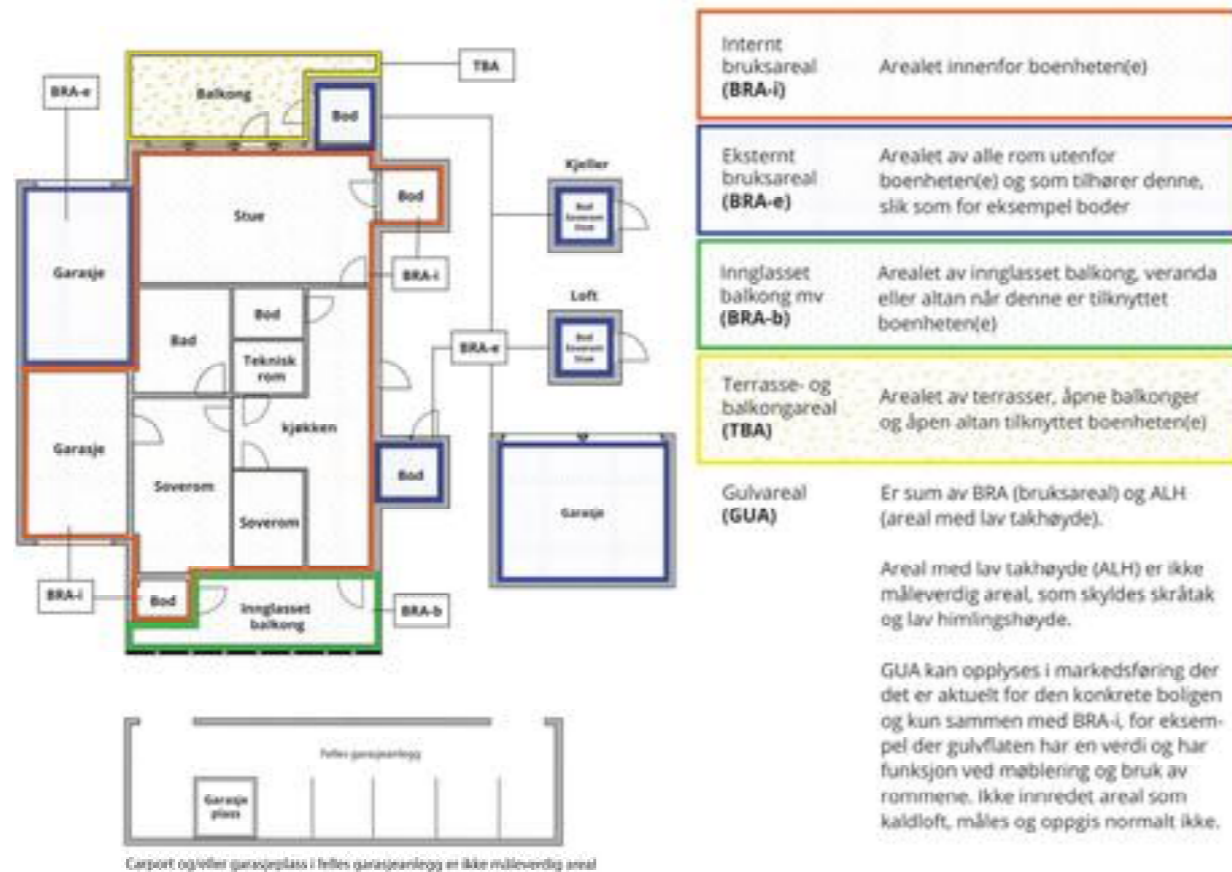
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	40			40	74
Loft	21			21	8
SUM	61				82
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, entré, soverom		
Loft	Soverom, soverom 2, hall m/trapp		

Kommentar

Takhøyde 1 etasje: 215 cm.
Skråtak i 2. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Uteto

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		2		2	
SUM		2			
SUM BRA	2				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	97	275		0	849.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lauvåsvågen 236

Hjemmelshaver

Ødegaard Ivar, Øxnevad Margret, Ødegaard Torild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hommersåk.

Adkomstvei

Båt eller tursti.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

Det er ikke flyttet på inventar som er for stort eller tungt til å flyttes. Alle flater og konstruksjoner er derfor ikke fullt ut tilstandsvurdert, og skjulte forhold bak inventar er ikke kontrollert.

Stavanger Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Lauvåsvågen 236, 4311 HOMMERSÅK

21 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lauvåsvågen 236	Lauvåsvågen 236	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Arv etter mor

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Ødegaard, Torild

Forbehold

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

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

Side 1



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

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 42154937

Side 2

Egenerklæringsskjema

Name: **Torild Ødegaard** Date: **2026-04-21**

Identification:
 Torild Ødegaard



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Torild Ødegaard

21/04-2026
10:42:31BankID OIDC
High

Energiattest



Adresse Lauvåsvågen 236, 4311 HOMMERSÅK	
Dato for energimerking 30.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-276834
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 9139664
Gårdsnummer 97	Bruksnummer 275
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1955	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 66,0 m²	Oppvarmet bruksareal 61,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
463,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
411,39 kWh/m²

Totalt levert pr. år
25 095 kWh



Lauvåsvågen 236, 4311 HOMMERSÅK

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



Lauvåsvågen 236, 4311 HOMMERSÅK

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 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: 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 14: 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 15: 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 varmelementer 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Om grunnlaget for 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.

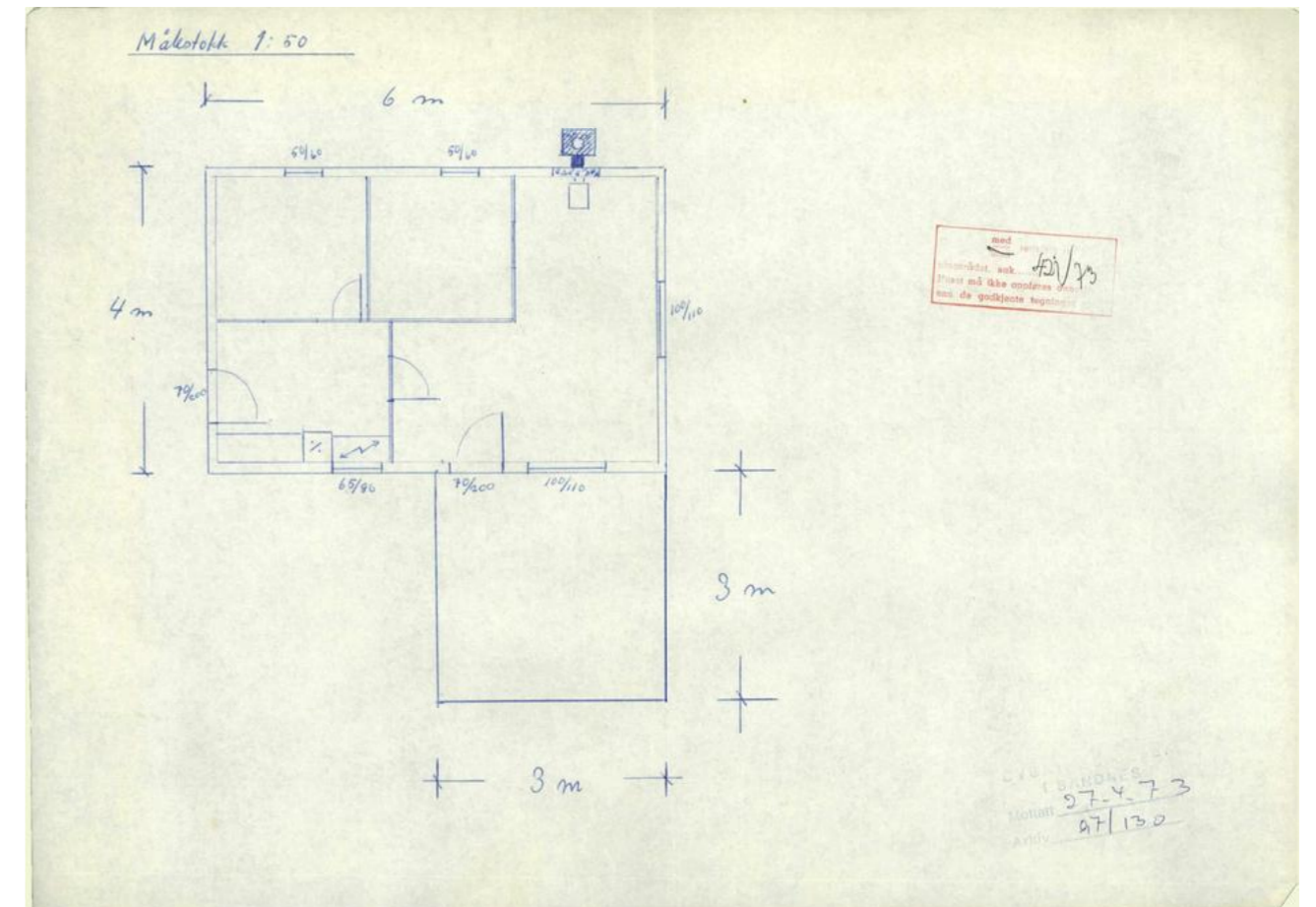
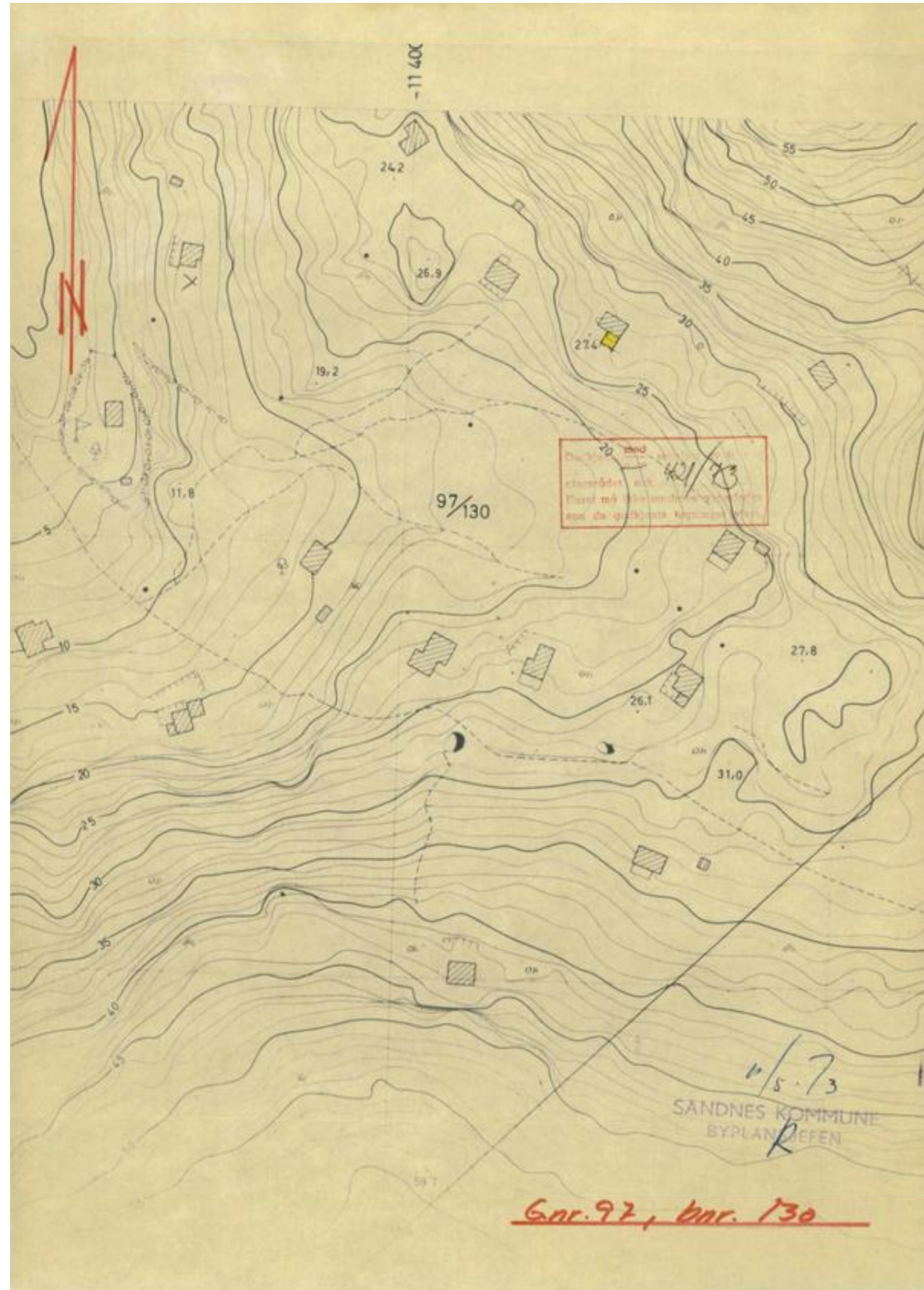
<https://www.enova.no/energimerking>

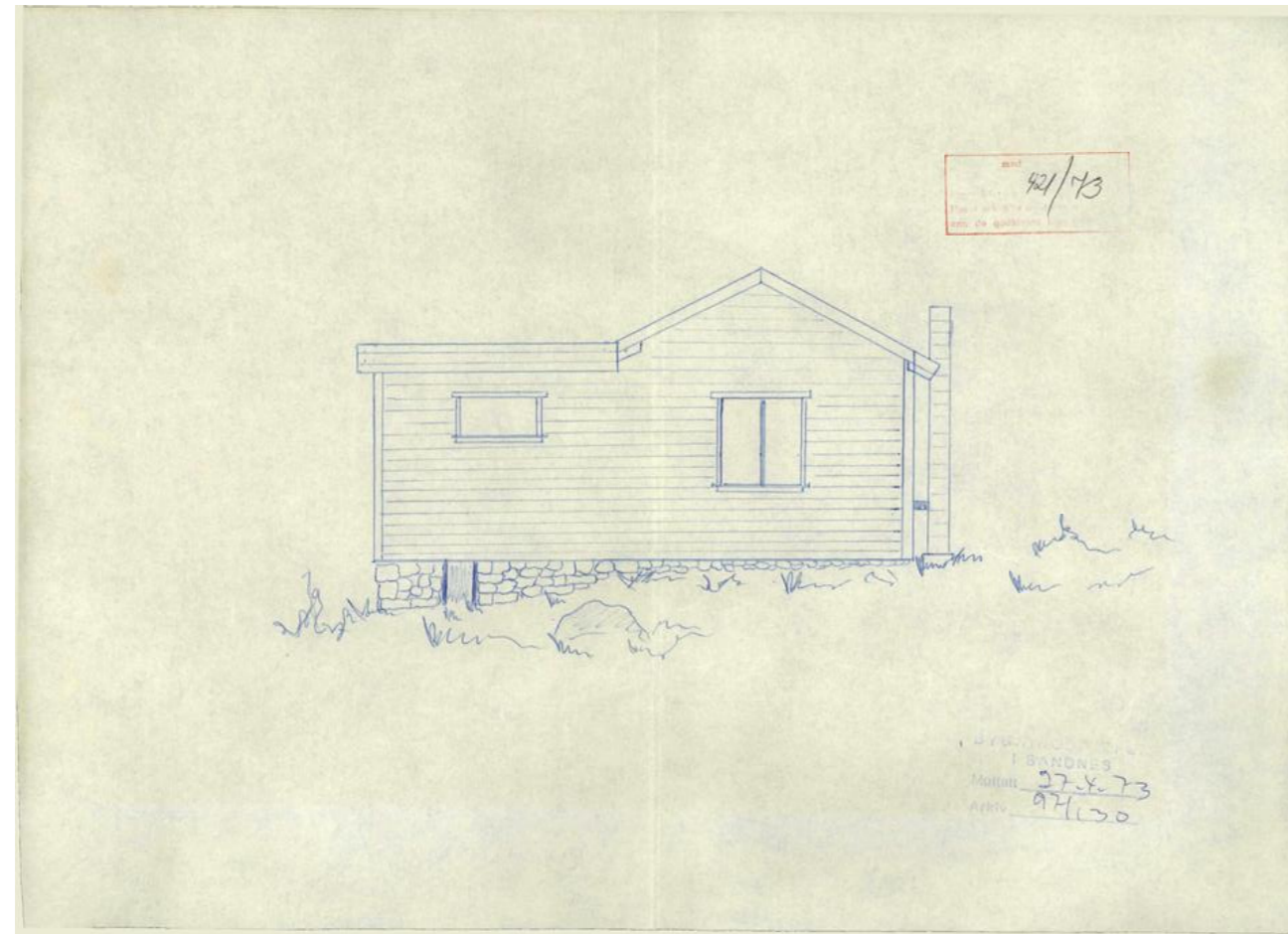
Spørsmål om energiattesten

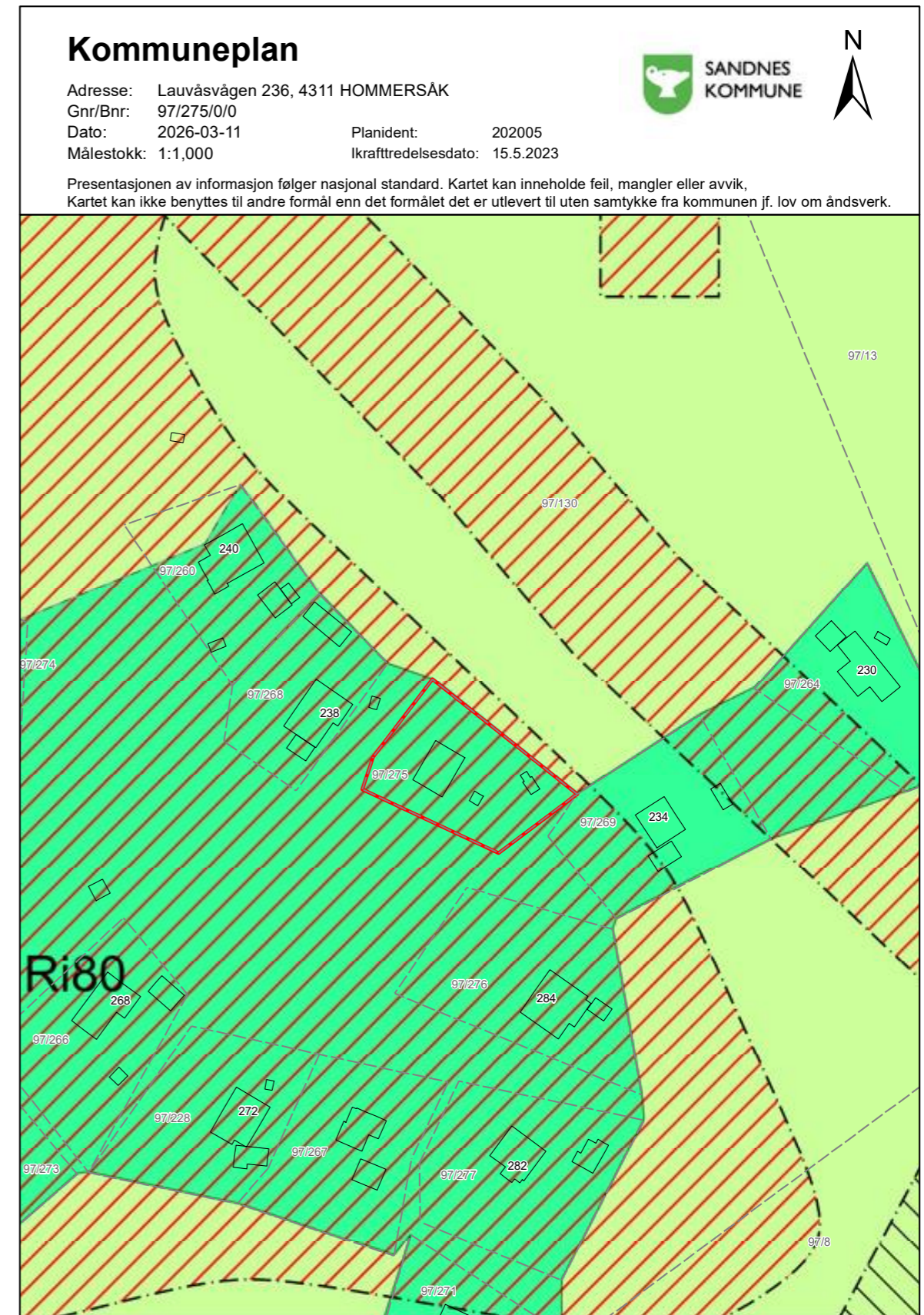
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>







Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

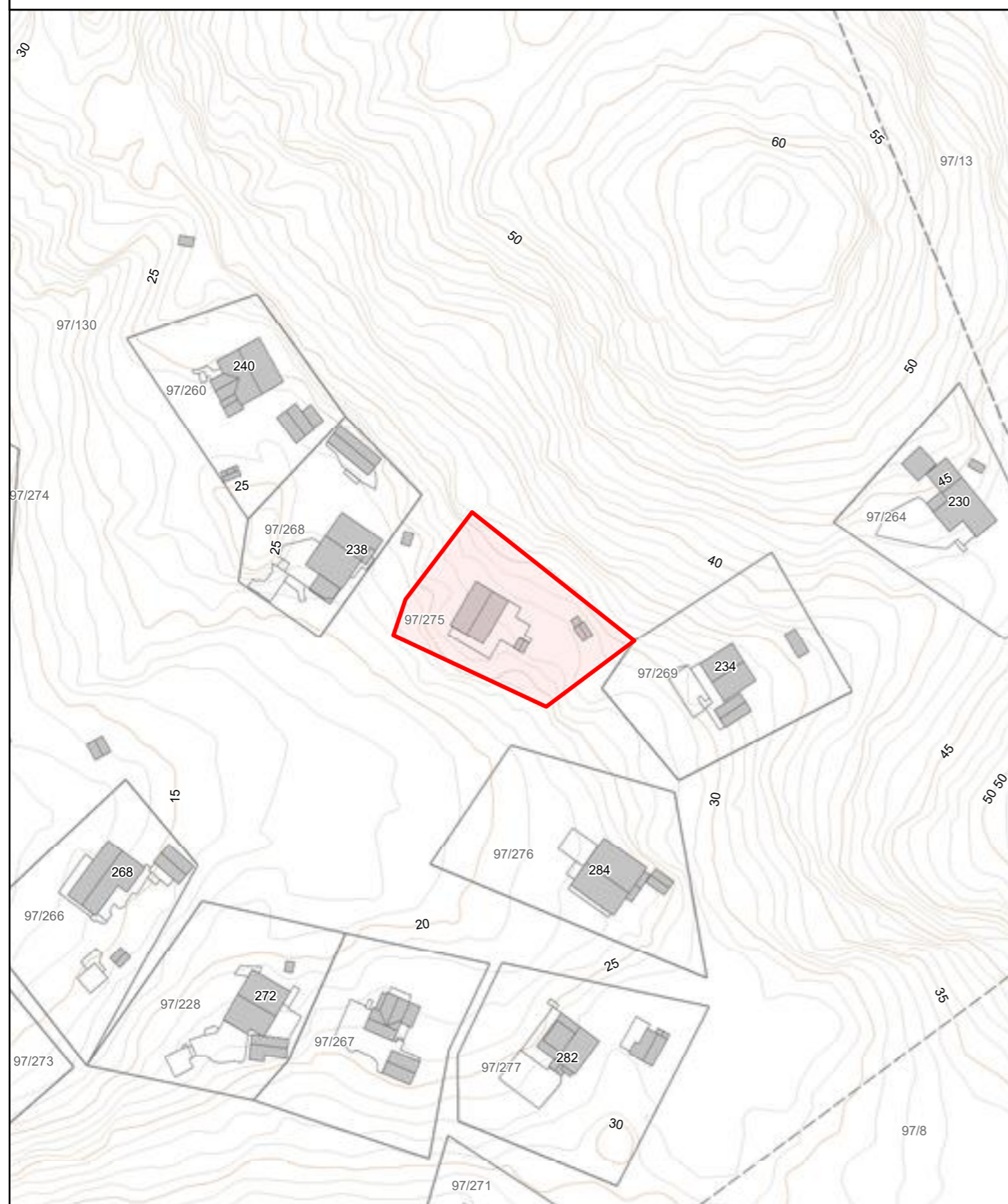
Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv					
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtleid						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Vann- og avløpskart



Adresse: Lauvåsvågen 236, 4311 HOMMERSÅK
Gnr/Bnr: 97/275/0/0
Dato: 2026-03-11
Målestokk: 1:1,000

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



LAUVÅSVÅGEN 236

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonssystemer, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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 Eiendomsmeistring 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 nettannonse, 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:

Lauvåsvågen 236, 4311 HOMMERSÅK. Gnr. 97, bnr. 275, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1230260123
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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



proaktiv.no



Kay Stian Espeland
Daglig leder/Megler
928 11 315
kse@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, stavanger@proaktiv.no