

Uskakalven 35

HOMMERSÅK

notar



Prisantydning Kr 3 090 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen
BRA-i/BRA Total 60/65 kvm Megler Lars Sigve Berge Tlf 954 36 966

NOTAR.NO

notar



Uskakalven 35

Hytte perle kun en kort båttur fra sentrum

Adresse	Uskakalven 35 4310 HOMMERSÅK
Prisantydning	Kr 3 090 000,-
Omkostninger	Kr 96 240,-
Totalpris	Kr 3 186 240,-
BRA-i/BRA Total	60/65 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen
Byggeår	2009
Soverom	3
Etasje	2

Velkommen til Uskakalven 35 kun en kort båttur fra Stavanger sentrum, en fritidsbolig med idyllisk beliggenhet i Hommersåk, kun 150 meter fra sjøen. Området byr på flotte turmuligheter, nærhet til badestrender og gode servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker og offentlig transport. Med kort avstand til Stavanger og lokale aktiviteter er dette et attraktivt sted for både avslapning og fritid.

Fritidsboligen er oppført i 2009 og har et bruksareal på 60 m². Planløsningen inkluderer entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og to soverom i første etasje, samt stue og soverom på hemsene. Uteområdet består av terrasser med skifer og treverk, totalt 66 m², perfekt for å nyte naturen. Eiendommen har også en bod på 5 m² for lagring. Oppvarming skjer via elektrisitet og vedovn. Tomten er nesten 4 mål.

Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Lars Sigve Berge

Eiendomsmegler/Partner
954 36 966 / lsb@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Plantegning	24
Vedlegg	27
Budgivning	68

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning









Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Uskakalven 35, Hommersåk, i Sandnes kommune. Den har en attraktiv beliggenhet med kort avstand til sjøen, kun 150 meter unna.

Området er godt tilrettelagt med offentlig transport kun 200 meter unna

Dagligvarebutikker som Coop Extra Hommersåk og Kiwi Bryggen Hommersåk er tilgjengelige kort båttur unna

Området tilbyr også gode fritids og rekreasjons gir muligheter for å kose seg enten på sjøen eller på øya

Eiendommen har en privat adkomstvei og er tilknyttet offentlig avløp samt vannforsyning fra egen brønn. Den ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse, og omgivelsene gir en kombinasjon av ro og tilgang til nødvendige fasiliteter.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Uskakalven 35, 4310 HOMMERSÅK

OPPDRAKSNUMMER

12-0086/26

SELGER

May Brit Skimmeland Grøndal
Eirik Grøndal

MATRIKSEL

Gårdsnummer 96, bruksnummer 167,
Gårdsnummer 96, bruksnummer 165, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 96, bruksnummer 112, , ideell andel 1/1.
i Sandnes kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 3.896 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Flott opparbeidet tomt delvis plener, steinmur og berg samt terrasser. Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Ikke synlige tegn til setninger eller skeivheter som indikerer mangler ved selve fundamenteringen på hovedbygg.

TAKST

Tilstandsrapport datert 30.05.2026. utført av Tor Arve Lea.

BYGGEÅR

2009

BYGGEMÅTE

FRITIDSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Flate takpanner fra 2009, ingen avvik registrert.

Nedløp og beslag: Takrenner av aluminium i normal stand.

Beslag etc.: Taksteinen er flat og uten ledende bølger som fører vann til takrenner. Flat stein må ha beslag av typen skottrenner under vannklaff for vindskier.

Det var krav til snøfanger i 2009.

Veggkonstruksjon: Kledningen er i bra stand på alle fasader. Undersøkelsen omfatter stikktaking på tilfeldig valgte steder i overflaten i partier som er tilgjengelig, tilsvarende krav etter § 2-11.

Krav i forskriften tilsier at bygnings sakkyndige skal utføre stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene. Videre skal det vurderes om materialvalg, spikring, vedlikeholdsnivå eller annet kan gi forkortet levetid.

Veggkonstruksjon - 1: Beslag i overgang naturstein er kun delvis montert over natursteinen.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er kledd inne. Visuell kontroll av konstruksjonen og stikktagninger er derfor ikke mulig.

Fra bakkenivå er det ikke observert nedbøy i taket.

Vinduer: Vinduene er fra byggeår i normal stand.

I hht. Byggforskerseriens byggedetaljer 700.320. Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Vinduer og utvendige dører: Kort intervall for utskifting: 30 år lang; 50 år.

Malingsintervaller bør ligge innenfor 6 - 9 år. Det samme gjelder for justeringsintervaller og pakningsutskifting. Hengsler og låskasser bør smøres med jevne mellomrom. Garantitid på isolerglass er mellom 5-10 år.

Dører: Entredør og terrassedør er funnet i orden. Terrassedøren er fra 2015.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er anordnet terrasser i hovedsak som støpt platting med skifer og terrassebord.

Innvendig:

Pipe og ildsted: Pipe med peisovn fra byggeår med forskriftsmessig ildfast plate foran ilegget. Ingen synlige lekkasjetegn i taggjennomføringen.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Ikke synlige tegn til setninger eller skeivheter som indikerer mangler ved selve fundamenteringen på hovedbygg.

Fuktsikring og drenering: Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drenering. Der golvet ligger under terrengnivå, bør det fuktsikres og legges drenering i henhold til Byggedetaljer 514.221.

Grunnmur og fundamenter: Bygget er oppført på søylefundamenter med forblendinger av naturstein og lettklinker.

Terrengforhold: § 2-17. Terrengforhold
Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skrånner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Bygget har krypkjeller uten formell innredning.

TG2

Veggkonstruksjon - 1

Det er påvist andre avvik.: Beslaget i overgangen mellom kledning og naturstein bør dekke hele partiet med naturstein for å hindre at nedbør trenger inn bak. Det må også sikres tilstrekkelig lufting bak kledningen i disse partiene.

I områder med entreplattung/terrasse er tilluft bak kledningen begrenset.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres beslag som dekker hele overgangen mellom kledning og naturstein, samt sikre tilstrekkelig lufting bak kledningen i disse områdene. Dette vil redusere risikoen for at nedbør trenger inn bak kledningen, noe som kan føre til fuktkader på konstruksjonen.

Vinduer

Det er påvist andre avvik.: Vinduer er på solsider værslitte med behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak: Vinduer er på solsider har behov for overflatebehandling. Noen av vinduene er i kobra utførelse med behov for behandling også mellom koblingene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik.: Trappene opp til terrassenivåer er ikke i tråd med byggeforskriftenes krav. Mangler hånrekke/rekkverk.

Avstanden mellom terrassegulv og utvendig kledning bør økes der den er for liten, for liten avstand reduserer tilluft opp bak kledningen. Under vannstokk er det tilrettelagt for lufting og montert musesperre i kontrollposter.

Konsekvens/tiltak: Trappene må utbedres slik at de tilfredsstillende krav til håndrekkere/rekkverk for å redusere risiko for fallulykker.

Krypkjeller

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det anbefales minst en ventil i hver hjørne av grunnmuren og en midt på langvegg på begge sider.

Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Det bør etableres tilstrekkelig ventilering i krypkjelleren, med minimum én ventil i hvert hjørne av grunnmuren og én midt på hver langvegg. Mangelfull ventilering kan føre til økt fuktighet, som igjen gir risiko for råte, muggdannelse og skader på konstruksjonen.

Innvendige trapper

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Mangler håndrekk på friside.

Konsekvens/tiltak: Partiet fra repos på toppen av trappen og ned til trinn bør sikres med håndrekk på frisiden, for å redusere risikoen for fall og personskade.

Andre innvendige forhold

Det er påvist andre avvik.: Bak vegghengte toalettet er det en luke som ble åpnet. Det ble observert spor etter mus under luken. Omfanget ukjent. Eier opplyser at dette skyldes frost i vannfilter etter at luke sto åpen på undersiden.

Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av museaktivitet.

1.etg. - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Våtromsmembraner på gulv har en forventet levetid på rundt 25 - 30 år. Halve forventete levetid er av den grunn passert.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1.etg. - Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Grunnmur og fundamenter

Det er påvist andre avvik.: Det er variert bruk av materialer som danner grunnmuren. Av den grunn er det ikke mulig å vurdere grunnmuren mht. riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak: Ut fra nivåeringer av gulv innvendig er det ikke registrert avvik i nivåforskjeller på gulv.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å legge beslag som går opp under kledningsbord og dekker over hele steinsettinger. Montert beslag har begrenset overdekning.

TG3

Beslag etc.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Beslag inn mot vindskier er ikke korrekt utført.

Når byggeår settes til 2009 er det krav til snøfanger selv på fritidsboliger. Dette følger av byggt teknisk forskrift (TEK) som gjaldt på den tiden, særlig § 10-3

I distriktet er det ikke bransjenorm å montere snøfanger selv om dette er et krav.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Snøfanger må monteres jf. krav i 2009 for å oppheve avviket.

1.etg. - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er uegnede materialer i våtsoner. Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av lukket dusjkabinett. Hvis dusjkabinettet fjernes må det gjøres tiltak slik at veggene oppfyller kravet om membran, om ikke vil det oppstå skade. Kostnadsestimatet gjelder for etablering av tettesjikt på vegger i våtsoner.

I Norsk standard 3600 skilles det ikke mellom bad som er utstyrt med kabinett eller det dusjes direkte på vegg. Kravet er at våtsoner skal være vanntette. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres godkjent tettesjikt/membran på vegger i våtsoner dersom dusjkabinettet fjernes, for å unngå risiko for vannskader i konstruksjonen. Dagens løsning forutsetter bruk av lukket dusjkabinett for å hindre fuktskader.

Det er uegnede materialer i våtsoner, definisjonen TG3 i henhold til NS3600 (Punkt 1.1).

1.etg. - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke etablert fall til sluk, registrert motfall. I henhold til NS3600 (Punkt 1.2 er avviket definert i standard med TG3.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. Med dagens løsning med lukket dusjkabinett, hvor vann ikke faller på gulvet, bør kabinettet ikke fjernes. Utbedring av fallforholdet for å oppheve avviket vil ikke være lønnsomt, da dette vil kreve omfattende tiltak som å etablere nytt bad.

Det er kun utbedring av fallforhold som kan oppheve avviket.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er kledd inne. Visuell kontroll av konstruksjonen og stikktakninger er derfor ikke mulig.

Fra bakkenivå er det ikke observert nedbøy i taket. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Helse, miljø og sikkerhet

Boligen er oppført etter en forskrift som kom senere enn teknisk forskrift av 1997 (TEK-97). Normalt vil denne forskriften innfri også mange av dagens krav til sikkerhet. Boliger oppført etter 2010 forskriften (TEK-10) vil innfri ytterligere flere punkter, posten vil som regel være tom. Mens boliger bygget etter 2017 (TEK-17) forskriften normalt

skal være tom med mindre det er gjennomført byggefeil. 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 er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Sambatrapp må ha håndleider på begge sider. Sikring må gjennomføres ved trapperepo til hems.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2016.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2015:

• Terrassedøren er fra 2015.

2004:

• 50 liters varmtvannstank montert i kott bak vegghengt toalett.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, ikrafttredelse 15.05.2023. I planen er 3891.58 kvm av eiendommen avsatt til fritidsbebyggelse med områdenavn Ri70, og 4.86 kvm er avsatt til LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv. med områdenavn Ri79.

Eiendommen berøres av hensynssone H310_3 for ras- og skredfare, samt hensynssone H230 som er en grønn støysone (T-1442).

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen har vedovn eller kamin som tilleggskilde til oppvarming. Fant ingen spesifikk informasjon om oppvarming i enkelte rom.

PARKERINGSFORHOLD

En øy hvor en ikke trenger bil

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei.

Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann: Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp: Undertegnede eiere av gnr 96 bnr 19, 24, 29, 31, 69, 70, 91, 106, 111, 112, 148, 163, 164, 165, 166, 167, 184, 189, 190, 198, 200, 217, 315 og 317 skal etablere felles avløpsanlegg, felles utslippsledning i sjø og felles private stikkledninger for spillvann. Felles avløpsanlegg skal plasseres på gnr 96 bnr 24.

Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter. Eiere av gnr 96 bnr 6, 8, gir eierne av gnr 96 bnr 19, 24, 29, 31, 69, 70, 91, 106, 111, 112, 148, 163, 164, 165, 166, 167, 184, 189, 190, 198, 200, 217, 315 og 317 rettigheter til å legge, ha liggende og å foreta nødvendig vedlikehold/repasjoner av private stikkledninger og felles utslippsledning, der hvor de går over vår eiendom. Eiere av gnr 96 bnr 19, 24, 29, 31, 69, 70, 91, 106, 111, 112, 148, 163, 164, 165, 166, 167, 184, 189, 190, 198, 200, 217, 315 og 317 gir hverandre gjensidig rettighet til å til å legge, ha liggende og å foreta nødvendig vedlikehold/repasjoner av private stikkledninger, felles renseanlegg og felles utslippsledning, der hvor de går over hverandres eiendom.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Hurtigbåt

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger stemmer med planløsning.

Anmodning om ferdigattest, datert 13.01.2009, ble mottatt 19.01.2009. Byggetillatelse er gitt i D sak 278/2007 og 688/2007

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert

13.01.2009

gis i medhold av plan- og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Det er opplyst at oppvarming, i tillegg til elektrisitet, skjer ved annen type oppvarming som vedovn, kamin e.l.

Utvendig bod

· Det foreligger ikke tegninger

Boden er mindre enn 15 m²

RADONMÅLING

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

INNHold

1. Etasje:

BRA-i 60 kvm: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom

TBA 66 kvm: Terrasse og balkongareal

Hems:

BRA-i: Stue og soverom

Utvendig bod:

BRA-e 5 kvm: Bod

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkenet er en del av stuen. Det er ikke montert avtrekk over koketopp, kun naturlig avtrekk på vegg.

Bad

Badet har fliser på gulv med gulvlist av tre og paneler på vegger. Rommet er utstyrt med en vaskeseksjon, vegghengt toalett og et lukket dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

Det er opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Forventbar levetid på vannledninger er 50 år.

- Avløpsrør: Forventbar levetid på avløp er 60 år.

- Ventilasjon: Hytten har naturlig avtrekk.
- Varmtvannstank: En 50 liters varmtvannstank fra 2004 er montert i kott bak det vegghengte toalettet.
- Kryp kjeller: Kryp kjelleren har lett adgang i deler av kjelleren, og begrenset adgang i rundt en tredjedel. Det er trebjelkelag underkledd med asfalt vindtett, understøttet av drager i trykkimpregnert utførelse.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av

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

AREALER

BRA - i: 60 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 65 m²
TBA: 66 m²

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m² Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

66 m²

ANNET

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Fritidsbolig

Tegninger stemmer med planløsning.

Anmodning om ferdigattest, datert 13.01.2009, ble mottatt 19.01.2009. Byggetillatelse er gitt i D sak 278/2007 og 688/2007

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 13.01.2009 gis i medhold av plan- og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Det er opplyst at oppvarming, i tillegg til elektrisitet, skjer ved annen type oppvarming som vedovn, kamin e.l.

Utvendig bod

Boden er mindre enn 15 m²

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 3 090 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 5 039,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Totalt: kr 5038,52

ANDRE UTGIFTER

Kloakk og avløp driftes i felleskap med flere

VELFORENING/HUSEIERLAG

Kloakk og avløps som driftes i felleskap

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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.

OMKOSTNINGER

kr. 3 090 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 77 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 96 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 186 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett

pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

Heftelser i eiendomsrett:

23.12.1959 - Dokumentnr: 1959/205315-1/43 - Bestemmelse om gjerde

14.09.2009 - Dokumentnr: 2009/676452-2/200 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m. fra kommunen

Bestemmelse om kloakkrenseanlegg

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke

Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2016 - Dokumentnr: 2016/59295-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 2 000 000

Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNBOKSDATO

15.04.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget,

kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

31.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS

Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

MEGLER

Lars Sigve Berge, Eiendomsmegler/Partner

Epost: lsb@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	38000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	9 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	18 900,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Søderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned

- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri

Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøper av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

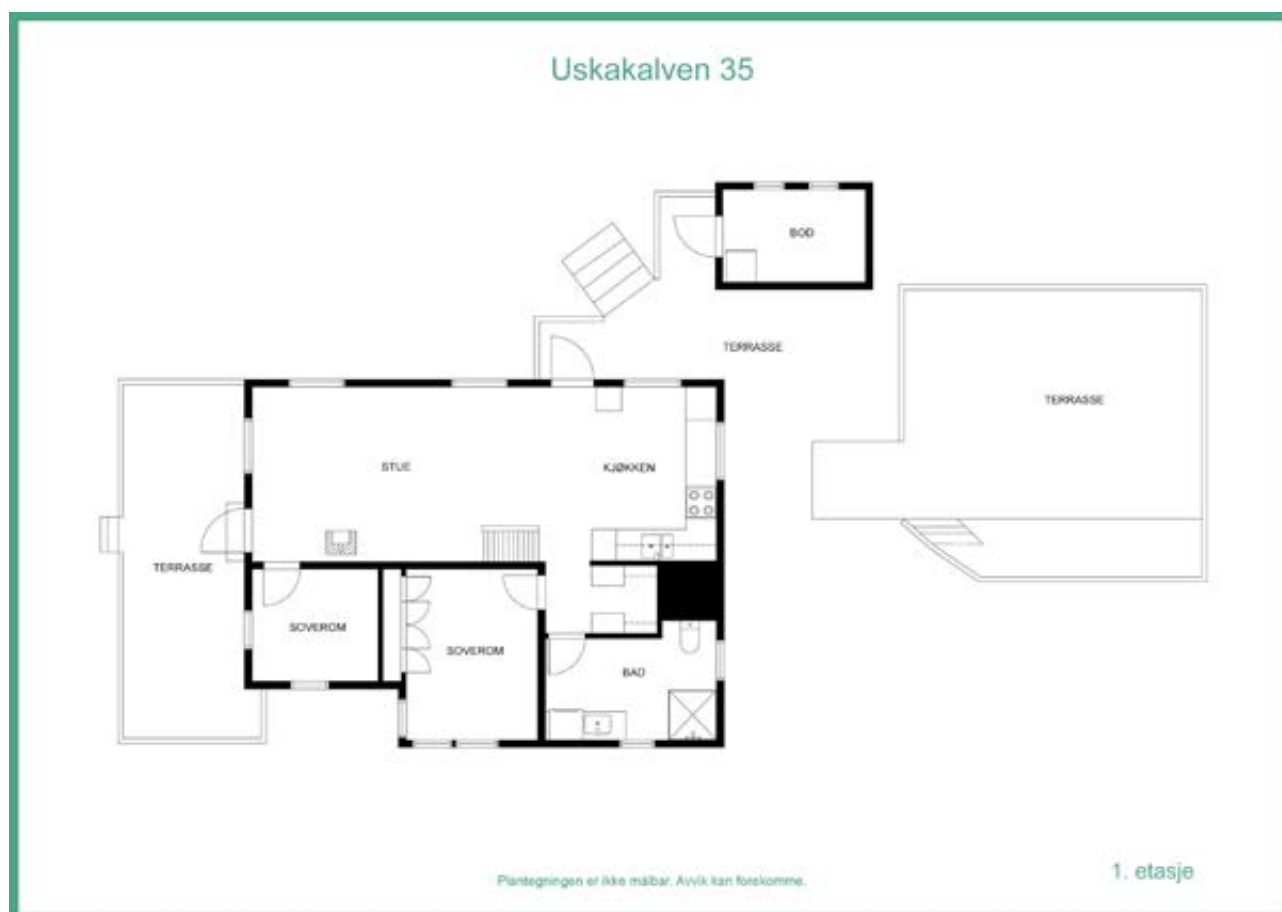








Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

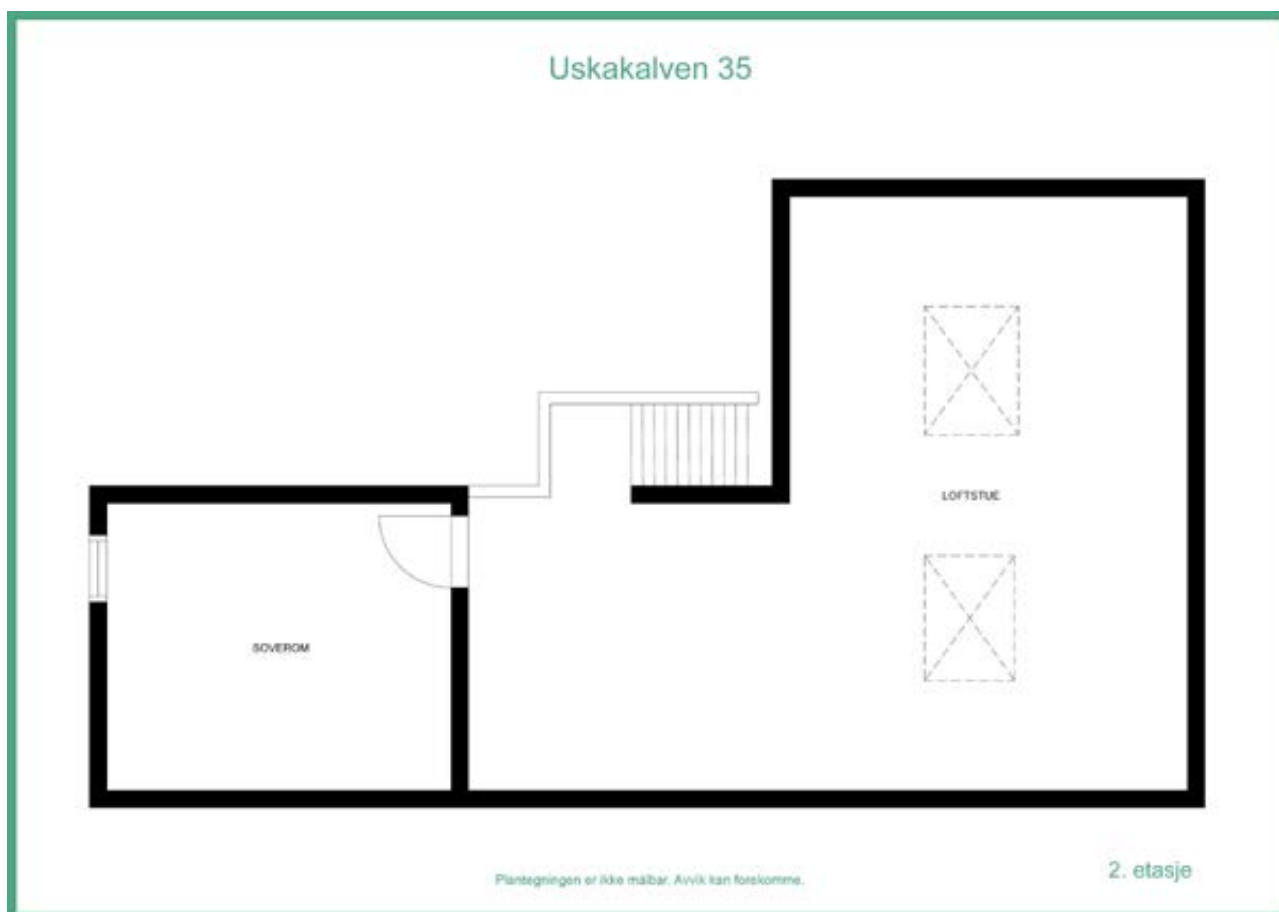
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Plantegning



Vedlegg

USKAKALVEN 35

Tilstandsrapport utført av Tor arve Lea

Egenerklæring utført av selger


Kommuneplan

Energiattest

Grunnkart

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Uskakalven 35 , 4310 HOMMERSÅK

 SANDNES kommune

gnr. 96, bnr. 167

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 30.05.2026

Oppdragsnr.: 20158-1871

Eiendomsverdi ref nr: EI9565

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Takstingenør: Tor Arve Lea



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.

Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør Tor Arve Lea har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømmerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i NITO fagnettverk for takstingeniører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrevnemda.

Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingeniør på heltid 1997 - dd. Årlig etterutdanning via NITO Takst siden ordningen ble praktisert i 2005 med krav om årlige 20 studiepoeng. Etterfulgt av samme krav via Norsk takst, NEAK og fagnettverket til NITO.

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:

Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.

Verdi og lånetakst.

Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.

Energimerking med brukerID 33211b7d-c207-4c4f-97d5-ac461a188b1f

Skaderapportering/takst.

Takstingeniør Tor Arve Lea har ansvarsforsikring for rådgivende ingeniør/arkitekt via TRYG med Avtalenummer 3668957 gjeldende fra 2.1.2026 - 31.12.2026.



Rapportansvarlig

Tor Arve Lea

Ekstern Takstingeniør

lea@byggkontroll.com

907 47 523

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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 straktiltak 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

Byggemåte: 2009 (forbehold mot skjulte konstruksjoner oppbygging)

Grunnmur: Søylofundamenter, dels med ringmur.

Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.

Etasjeskiller: Trebjelkelag.

Tak: Saltak teknet med takpanner.

Vinduer og utvendige dører: Isoler glass og kobla.

Fritidsbolig nyoppført i 2009 der partier av grunnmuren kan være gjenbruk. Byggets tilstand utvendig er av normal karakter med tradisjonell oppbygging av kledning med vannstokk i nedre deler. Enkelte partier er utført med naturstein i nedre deler der det anbefales å etablere beslag over steinsetningen. Andre avvik er relatert til sikkerhetskrav i trapper og krav til snøfanger minimum over entreparti. Stedvis vedlikeholdsbehov på vinduer. Innvendig i normal stand jf. alder på bygget. Avvik er relatert til kravene i våtrom både i forhold til forskrift og standard. Hyttebad med panel på vegger i våtsoner er mer vanlig i hytter enn ellers. Norsk Standard 3600 ettergir ikke krav for hytter i forhold til boliger, av den grunn har hytter ofte kraftige avvik i tilstandsgrader for våtrom. Mus registrert i luke bak toalett på bad. Trapp til hems bør sikres bedre enn tilfelle er i dag. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Egne premisser:

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningsdelen ble tatt i bruk (2009). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1997 (TEK), referanseforskrift. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan registrere etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår. Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600 av 2025 og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende 1.1.2026.

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningsdelen ble tatt i bruk (1999 og 2009). Forskriftens referanse er gjeldende Plan-/og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved oppføringstidspunkt.

Hytter/fritidsboliger er ikke regulert på samme måte som boliger med hensyn til krav til isolering, konstruksjon og krav til fks. soverom og våtrom når de er bygget før 1997 (TEK-97). I praksis bygges hyttebad ofte uten å tilfredstille byggeforskriftenes krav til våtrom. Norsk Standard og forskrift av 1.1.2022, har ingen skiller mellom fritidsboliger og boliger (fks, mildere vurderinger).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger stemmer med planløsning.

Anmodning om ferdiggattest, datert 13.01.2009, ble mottatt 19.01.2009. Byggetillatelse er gitt i D sak 278/2007 og 688/2007

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 13.01.2009 gis i medhold av plan- og bygningslovens § 99 ferdiggattest for tiltaket.

Det er opplyst at oppvarming, i tillegg til elektrisitet, skjer ved annen type oppvarming som vedovn, kamin e.l.

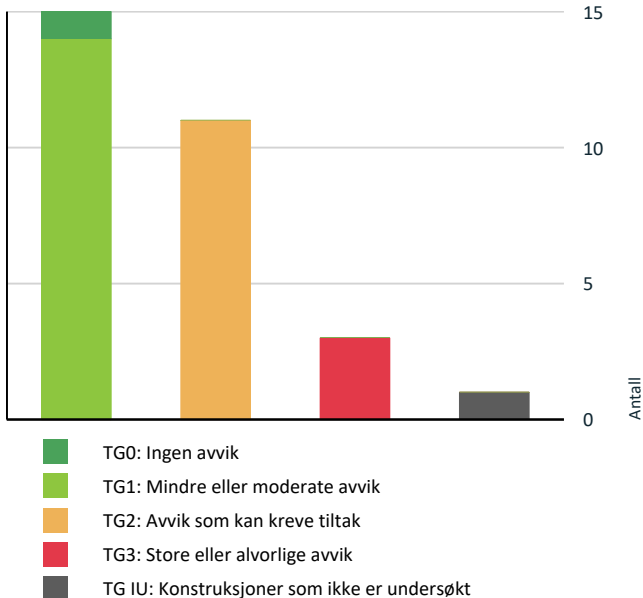
Utvendig bod

- Det foreligger ikke tegninger

Boden er mindre enn 15 m²

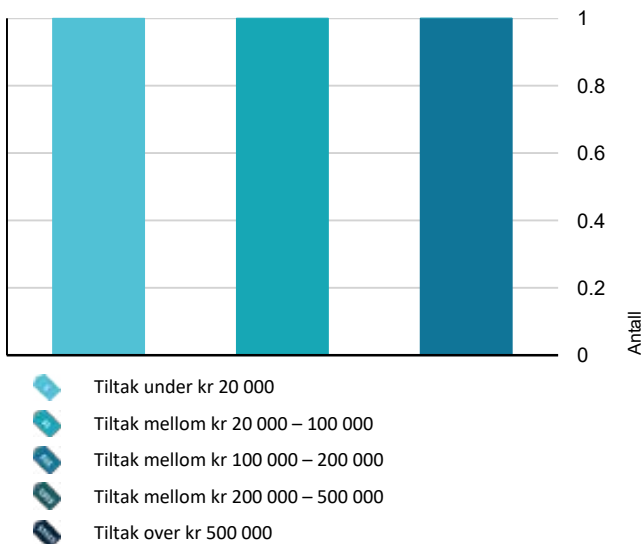
Sammendrag av boligens tilstand

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



Utvendig > Beslag etc.

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Beslag inn mot vindskier er ikke korrekt utført.

Når byggeår settes til 2009 er det krav til snøfanger selv på fritidsboliger. Dette følger av byggt teknisk forskrift (TEK) som gjaldt på den tiden, særlig § 10-3

I distriktet er det ikke bransjenorm å montere snøfanger selv om dette er et krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av lukket dusjkabinett. Hvis dusjkabinettet fjernes må det gjøres tiltak slik at veggene oppfyller kravet om membran, om ikke vil det oppstå skade. Kostnadsestimatet gjelder for etablering av tettesjikt på vegger i våtsoner.

I Norsk standard 3600 skiller det ikke mellom bad som er utstyrt med kabinett eller det dusjes direkte på vegg. Kravet er at våtsoner skal være vannrette.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke etablert fall til sluk, registrert motfall. I henhold til NS3600 (Punkt 1.2 er avviket definert i standard med TG3.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon - 1

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Beslaget i overgangen mellom kledning og naturstein bør dekke hele partiet med naturstein for å hindre at nedbør trenger inn bak. Det må også sikres tilstrekkelig lufting bak kledningen i disse partiene.

I områder med entreplattung/terrasse er tilluft bak kledningen begrenset.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer er på solsider værslitte med behov for overflatebehandling.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Trappene opp til terrassenivåer er ikke i tråd med byggeforskriftenes krav. Mangler hånrekke/rekkverk.

Avstanden mellom terrassegulv og utvendig kledning bør økes der den er for liten, for liten avstand reduserer tilluft opp bak kledningen. Under vannstokk er det tilrettelagt for lufting og montert musesperre i kontrollposter.

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller. Det anbefales minst en ventil i hver hjørne av grunnmuren og en midt på langvegg på begge sider.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

Mangler håndrekke på friside.

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Bak vegghengte toalettet er det en luke som ble åpnet. Det ble observert spor etter mus under luken. Omfanget ukjent. Eier opplyser at dette skyldes frost i vannfilter etter at luke sto åpen på undersiden.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er variert bruk av materialer som danner grunnmuren. Av den grunn er det ikke mulig å vurdere grunnmuren mht. riss/sprekker.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

! Kjøkken > 1.etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

! Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtromsmembraner på gulv har en forventet levetid på rundt 25 - 30 år. Halve forventete levetid er av den grunn passert.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠️ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ⚠️ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠️ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠️ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠️ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Sambatrapp må ha håndleder på begge sider. Sikring må gjennomføres ved trapperepo til hems.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Regulert etter byggeforskriftene av 1997 (TEK-97)

Anvendelse
Fritidsbolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beslag inn mot vindskier er ikke korrekt utført.

Når byggeår settes til 2009 er det krav til snøfanger selv på fritidsboliger. Dette følger av byggt teknisk forskrift (TEK) som gjaldt på den tiden, særlig § 10-3

I distriktet er det ikke bransjenorm å montere snøfanger selv om dette er et krav.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfanger må monteres jf. krav i 2009 for å oppheve avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Min. krav til snøfanger er i entreområde.



Beslag skal på flate tekkinger avsluttes med skottrenne som går under takpanner, for å ta opp press fra sidevind.



Beslaget under vannklaffer/vindski.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flate takpanner fra 2009, ingen avvik registrert.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av aluminium i normal stand.

TG 3 Beslag etc.

Beskrivelse

Taksteinen er flat og uten ledende bølger som fører vann til takrenner. Flat stein må ha beslag av typen skottrenner under vannklaff for vindskier.

Det var krav til snøfanger i 2009.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kledningen er i bra stand på alle fasader. Undersøkelsen omfatter stikktaking på tilfeldig valgte steder i overflaten i partier som er tilgjengelig, tilsvarende krav etter § 2-11.

Krav i forskriften tilsier at bygningssakkyndige skal utføre stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene. Videre skal det vurderes om materialvalg, spikring, vedlikeholds nivå eller annet kan gi forkortet levetid.

TG 2 Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Beslag i overgang naturstein er kun delvis montert over natursteinen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Beslaget i overgangen mellom kledning og naturstein bør dekke hele partiet med naturstein for å hindre at nedbør trenger inn bak. Det må også sikres tilstrekkelig lufting bak kledningen i disse partiene.

I områder med entreplating/terrasse er tilluft bak kledningen begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres beslag som dekker hele overgangen mellom kledning og naturstein, samt sikre tilstrekkelig lufting bak kledningen i disse områdene. Dette vil redusere risikoen for at nedbør trenger inn bak kledningen, noe som kan føre til fuktkader på konstruksjonen.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er kledd inne. Visuell kontroll av konstruksjonen og stikktakinger er derfor ikke mulig.

Fra bakkenivå er det ikke observert nedbøy i taket.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er fra byggeår i normal stand.

I hht. Byggforskerens byggedetaljer 700.320. Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Vinduer og utvendige dører: Kort intervall for utskifting: 30 år lang: 50 år.

Malingsintervaller bør ligge innenfor 6 - 9 år. Det samme gjelder for justeringsintervaller og pakningsutskifting. Hengsler og låskasser bør smøres med jevne mellomrom. Garantitid på isolerglass er mellom 5-10 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er på solsider værslitte med behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer er på solsider har behov for overflatebehandling. Noen av vinduene er i koble utførelse med behov for behandling også mellom koblingene.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør og terrassedør er funnet i orden. Terrassedøren er fra 2015.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er anordnet terrasser i hovedsak som støpt plating med skifer og terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappene opp til terrassenivåer er ikke i tråd med byggeforskriftens krav. Mangler hånrekke/rekkverk.

Avstanden mellom terrassegulv og utvendig kledning bør økes der den er for liten, for liten avstand reduserer tilluft opp bak kledningen. Under vannstokk er det tilrettelagt for lufting og montert musesperre i kontrollposter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappene må utbedres slik at de tilfredsstillt krav til håndrekke/rekkverk for å redusere risiko for fallulykker.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe med peisovn fra byggeår med forskriftsmessig ildfast plate foran illegget.

Ingen synlige lekkasjetegn i takgjennomføringen.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Kryp Kjeller har lett adgang i deler av kjelleren, begrenset adgang i rundt 1/3 del. Trebjelkelag underkledd med asfalt vindtett understøttet av drager av trykkimpregnert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryptjeller.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryptjeller. Det anbefales minst en ventil i hver hjørne av grunnmuren og én midt på langvegg på begge sider.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres tilstrekkelig ventilering i kryptjelleren, med minimum én ventil i hvert hjørne av grunnmuren og én midt på hver langvegg. Mangelfull ventilering kan føre til økt fuktighet, som igjen gir risiko for råte, muggdannelse og skader på konstruksjonen.



Litt i overkant av 20 vekt% registrert på befaringen. Det er ventelig at vekt% går ned til mellom 14-18 vekt% ved tilfredsstillende ventilasjon



Det registreres vann i kryptjeller, når det er vann bør også kryptjelleren ventileres bedre enn tilfelle er i dag.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Bratte trapper er vanligvis ikke tillatt, da TEK10 har krav om inntrinn på minst 250 mm.

Sambatrapp: Bratte trapper og ledere må ha åpne trinn eller betydelige trinneser for å gi akseptabel trinndybde. I bratte trapper og ledere er det særlig viktig med håndlist på begge sider.

Vurdering av avvik:

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

Mangler håndrekke på friside.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Partiet fra repos på toppen av trappen og ned til trinn bør sikres med håndrekke på frisiden, for å redusere risikoen for fall og personskade.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bak vegghengt toalett (i kott) er det en luke til etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Bak vegghengte toalettet er det en luke som ble åpnet. Det ble observert spor etter mus under luken. Omfanget ukjent. Eier opplyser at dette skyldes frost i vannfilter etter at luke sto åpen på undersiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av museaktivitet.



Luke i gulv observert musavføring.



Observasjon registrert i kott bak vegghengt toalett.

VÅTROM

1. ETG. > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet defineres som typisk hyttebad med fliser på gulv, gulvlist av tre og paneler på vegger. Utstyrt med lukket dusjkabinett med avløp direkte i sluk, vaskeseksjon og vegghengt toalett.



1. ETG. > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er benyttet panel på vegger på bad. Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av lukket dusjkabinett. Hvis dusjkabinettet fjernes må det gjøres tiltak slik at veggene oppfyller kravet om membran, om ikke vil det oppstå skade. Kostnadsestimatet gjelder for etablering av tettesjikt på vegger i våtzone.

I Norsk standard 3600 skiller det ikke mellom bad som er utstyrt med kabinett eller det dusjes direkte på vegg. Kravet er at våtsoner skal være vannrette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres godkjent tettesjikt/membran på vegger i våtsoner dersom dusjkabinettet fjernes, for å unngå risiko for vannskader i konstruksjonen. Dagens løsning forutsetter bruk av lukket dusjkabinett for å hindre fuktskader.

Det er uegnede materialer i våtsoner, definisjonen TG3 i henhold til NS3600 (Punkt 1.1)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Badet har en våtzone med vegger av panel/tømmer, det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen er forholdsvis vanlig på fritidsboliger, men oppfyller ikke kravet til membran på vegger i fuktutsatte områder på våtrom. Derfor får punktet TG 3 jf. krav i NS-3600.

1. ETG. > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv avsluttet med gulvlist langs vegger. Løsningen er et avvik jf. forskriftskrav og NS-3600.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert fall til sluk, registrert motfall. I henhold til NS3600 (Punkt 1.2 er avviket definert i standard med TG3.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Med dagens løsning med lukket dusjkabinett, hvor vann ikke faller på gulvet, bør kabinettet ikke fjernes. Utbedring av fallforholdet for å oppheve avviket vil ikke være lønnsomt, da dette vil kreve omfattende tiltak som å etablere nytt bad.

Det er kun utbedring av fallforhold som kan oppheve avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Motfall til sluk.

1.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik. Det registreres at sluken har foring og klemring over denne. Membran er ikke synlig oppi sluk (ikke krav til synbarhet).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtromsmembraner på gulv har en forventet levetid på rundt 25 - 30 år. Halve forventete levetid er av den grunn passert.

Konsekvens/tiltak

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



1.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med vaskesjón, vegghegt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

1.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)



Måleresultatet viser 10,5 vekt% og grønt på instrumentet. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

KJØKKEN

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktsøk med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og plassering for kjøleskap uten negative utslag.

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke montert avtrekk over koketopp. Kun naturlig avtrekk på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannledninger: Forventbar levetid på vannledninger er 50 år. Halve forventbare levetid er av den grunn ikke passert.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Forventbar levetid på avløp er 60 år. Halve forventbare levetid er av den grunn ikke passert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytten har ingen andre krav enn naturlig avtrekk.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

50 liters varmtvannstank montert i kott bak vegghengt toalett.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør.

For å friskmelde det elektriske anlegget i sin helhet, bør hele anlegget kontrolleres av personell som har lov til å friskmelde elektriske anlegg. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2009

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Denne kan ligge på Boligmappa i Alt inn.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales det å foreta en kontroll av det elektriske anlegget for å kunne friskmelde anlegget for å kunne si at alt er i forskriftsmessig stand.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å friskmelde elektriske anlegg.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Priestimater er for kontroll av anlegget av fagperson. Utbedring av avvik, feil er ikke medregnet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Ikke synlige tegn til setninger eller skeivheter som indikerer mangler ved selve fundamenteringen på hovedbygg.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drenering.

Der golvet ligger under terrengnivå, bør det fuktsikres og legges drenering i henhold til Byggedetaljer 514.221.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er oppført på søylefundamenter med forblendinger av naturstein og lettklinker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er variert bruk av materialer som danner grunnmuren. Av den grunn er det ikke mulig å vurdere grunnmuren mht. riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra nivåeringer av gulv innvendig er det ikke registrert avvik i nivåforskjeller på gulv.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

§ 2-17. Terrengforhold

Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Bygget har krypkjeller uten formell innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å legge beslag som går opp under kledningsbord og dekker over hele steinsettinger. Montert beslag har begrenset overdekning.



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 bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er oppført etter en forskrift som kom senere enn teknisk forskrift av 1997 (TEK-97). Normalt vil denne forskriften innfri også mange av dagens krav til sikkerhet. Boliger oppført etter 2010 forskriften (TEK-10) vil innfri ytterligere flere punkter, posten vil som regel være tom. Mens boliger bygget etter 2017 (TEK-17) forskriften normalt skal være tom med mindre det er gjennomført byggefeil.

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 er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

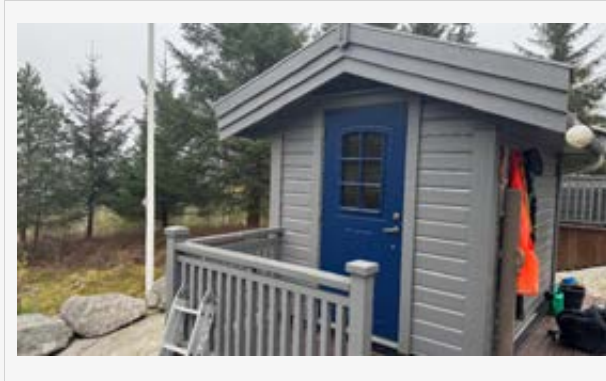
Sambatrapp må ha håndleder på begge sider. Sikring må gjennomføres ved trapperepo til hems.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

2009

Standard

Normal bodstandard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

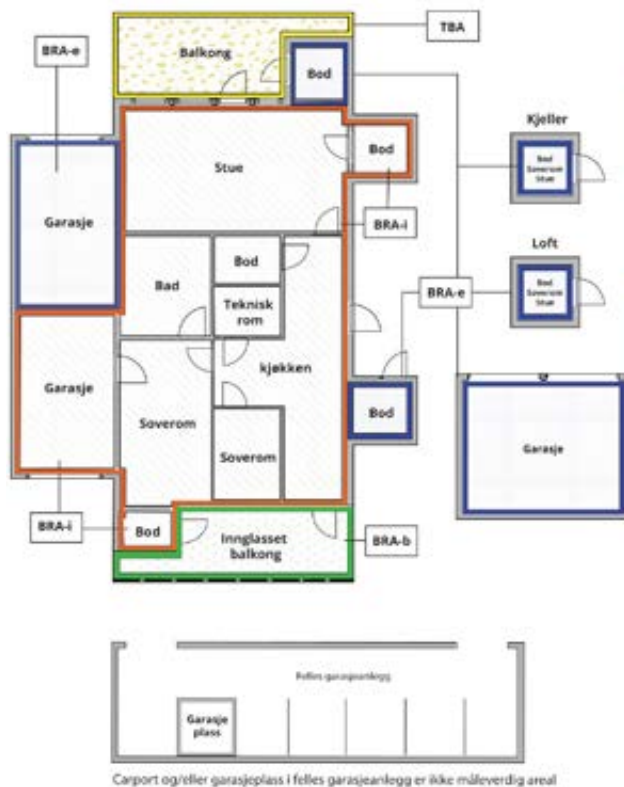
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etg.	60			60	66		60
Hems						31	31
SUM	60				66	31	91
SUM BRA	60						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		
Hems	Stue, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger stemmer med planløsning.

Anmodning om ferdigattest, datert 13.01.2009, ble mottatt 19.01.2009. Byggetillatelse er gitt i D sak 278/2007 og 688/2007 På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 13.01.2009 gis i medhold av plan- og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Det er opplyst at oppvarming, i tillegg til elektrisitet, skjer ved annen type oppvarming som vedovn, kamin e.l.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boden er mindre enn 15 m²

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Tor Arve Lea	Takstingeniør
	Stedsfortreder	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	96	167		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Uskalkalven 35

Hjemmelshaver

Grøndal Eirik, Grøndal May Brit Skimmeland

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Det er 5 familier/hytter som har felles pumpehus, vi får vann fra en dypvannsbrønn/borehull som er utført av Jensen Brønnboring AS.

Tilknytning avløp

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp: ja

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.05.2026	Det er kun plantegning og ferdigattest/brukstillatelse (om det er) som kontrolleres ifb. utarbeidelse av tilstandsrapporten.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Energimerking	04.05.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2026	

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 søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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](#)

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (2009). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1997 (TEK), referanseforskrift. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan registrere etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår. Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600 av 2025 og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende 1.1.2026.

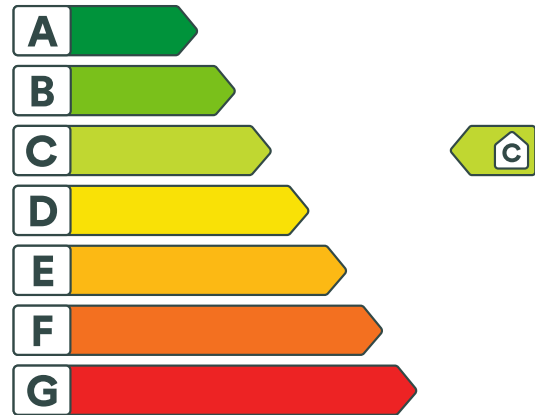
Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (1999 og 2009). Forskriftens referanse er gjeldende Plan-/og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved oppføringstidspunkt.

Hytter/fritidsboliger er ikke regulert på samme måte som boliger med hensyn til krav til isolering, konstruksjon og krav til fks. soverom og våtrom når de er bygget før 1997 (TEK-97). I praksis bygges hyttebad ofte uten å tilfredstille byggeforskriftenes krav til våtrom. Norsk Standard og forskrift av 1.1.2022, har ingen skiller mellom fritidsboliger og boliger (fks, mildere vurderinger).

PERSONVERN



Adresse Uskakalven 35, 4310 HOMMERSÅK	
Dato for energimerking 04.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-290281
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 170156757
Gårdsnummer 96	Bruksnummer 167
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 2009	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 60,0 m²	Oppvarmet bruksareal 60,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
184,33 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
169,02 kWh/m²

Totalt levert pr. år
10 623 kWh



Uskalkalven 35, 4310 HOMMERSÅK



Detaljering

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



Uskakalven 35, 4310 HOMMERSÅK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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. Kjøøl - 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0086/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eirik Grøndal	May Brit Skimmeland Grøndal
Gateadresse	
Uskalkalven 35	
Poststed	Postnr
HOMMERSÅK	4310
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	KLP
Polise/avtalenr.	7936970

Document reference: 12-0086/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Mus i krypkjelleren

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
eirik Grøndal	fef5d1cdb54c4a11456ae4 86590d601c69b6bf81	30.05.2026 11:03:36 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
may brit skimmeland grøndal	a109c2ebe0789c489338f 913c75597acbb20a085	30.05.2026 11:13:32 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Uskakalven 35

Avstand til sjø

150 m

Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	15 km
🚉 Paradis stasjon Linje L5	5.7 km
🚉 Mariero stasjon Linje L5	5.9 km
🚉 Stavanger stasjon Linje F5, L5	6.3 km
🚉 Vier Linje 45	2.9 km

Avstand til byer

Stavanger	6.4 km
Bergen	161.9 km
Oslo	296.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hommersåk Kai	3.5 km
🚗 Storhaug	5.7 km

Havner i området

- Vadholmen
- Litle Teistholmen
- Hommersåk havn
Drivstoff, matvarer
- Lindøy gjestehavn
- Røyksund båtlags gjestebrygge - Lindøy

Aktiviteter

Breivig badestrand	3.4 km
Riska Ridesenter	4.4 km
Lucky Bowl Mariero	6.3 km
Lucky Bowl & Lounge Stavanger	6.4 km
Vaulen Badestrand	6.6 km
Lucky Bowl Åsen	6.8 km
Hogstadvika	8.3 km
Rogaland rideklubb	8.9 km

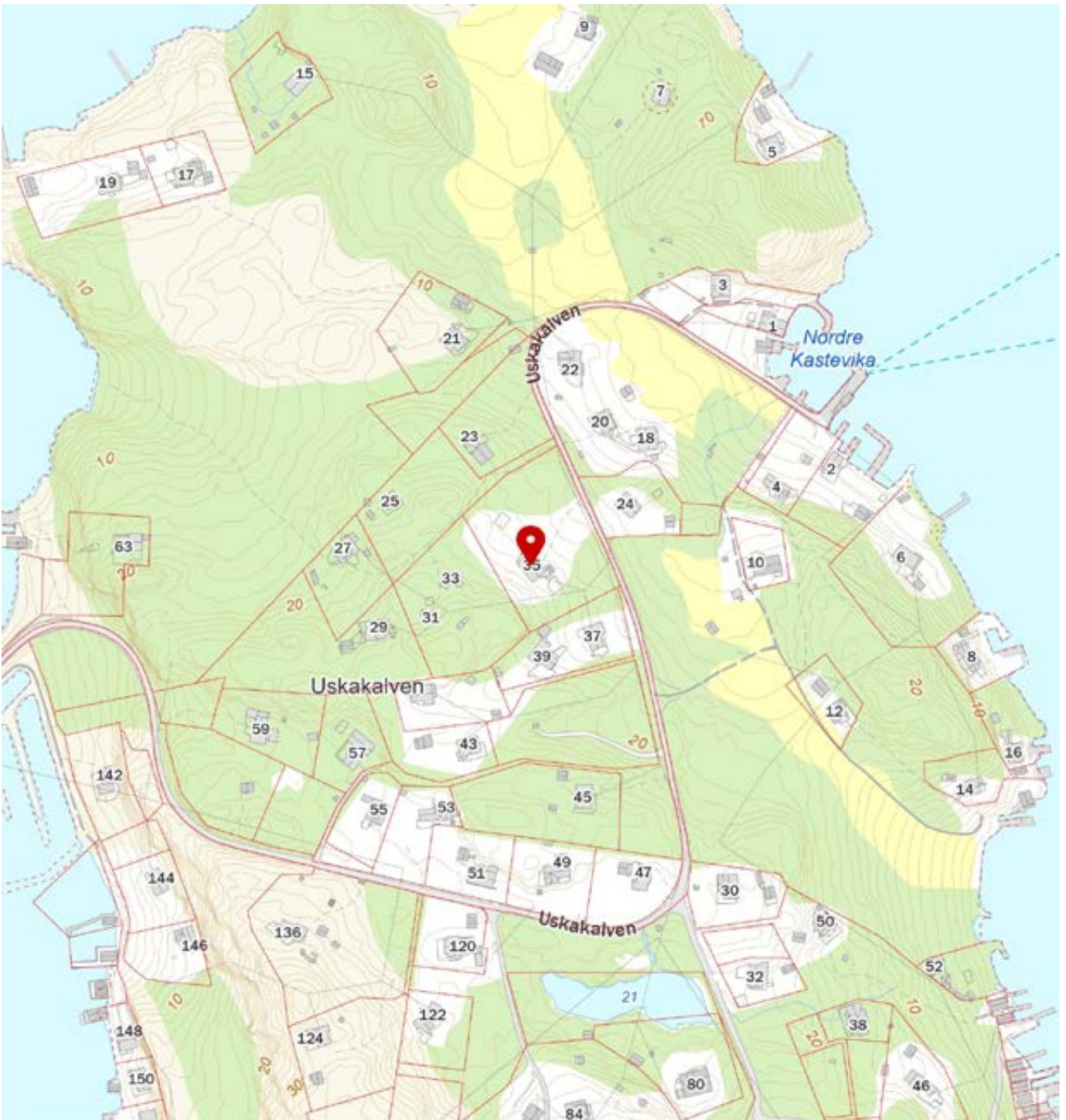
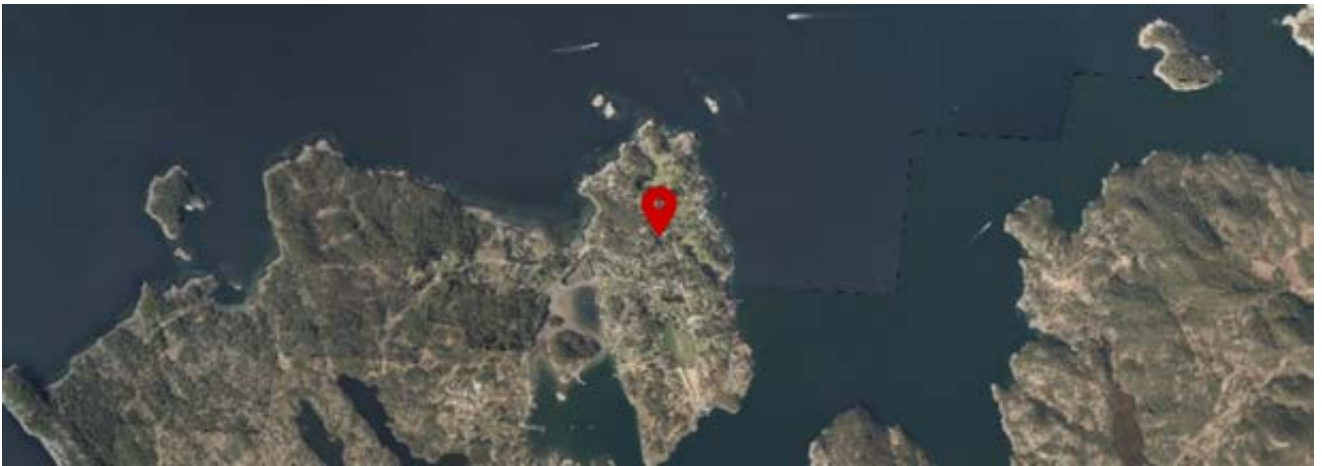
Sport

🏀 Myrå ballbane Ballspill, sandvolleyball	3.7 km
🏋 Riskahallen Aktivitetshall	3.7 km
🏊 Sport 4 you	3.7 km
🏊 Storhaug Treningssenter (STS)	4.6 km

Dagligvare

Coop Extra Hommersåk Post i butikk	3.4 km
Kiwi Bryggen Hommersåk	3.5 km





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

Grunnkart



Adresse: Uskalkalven 35, 4310 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 96/167/0/0

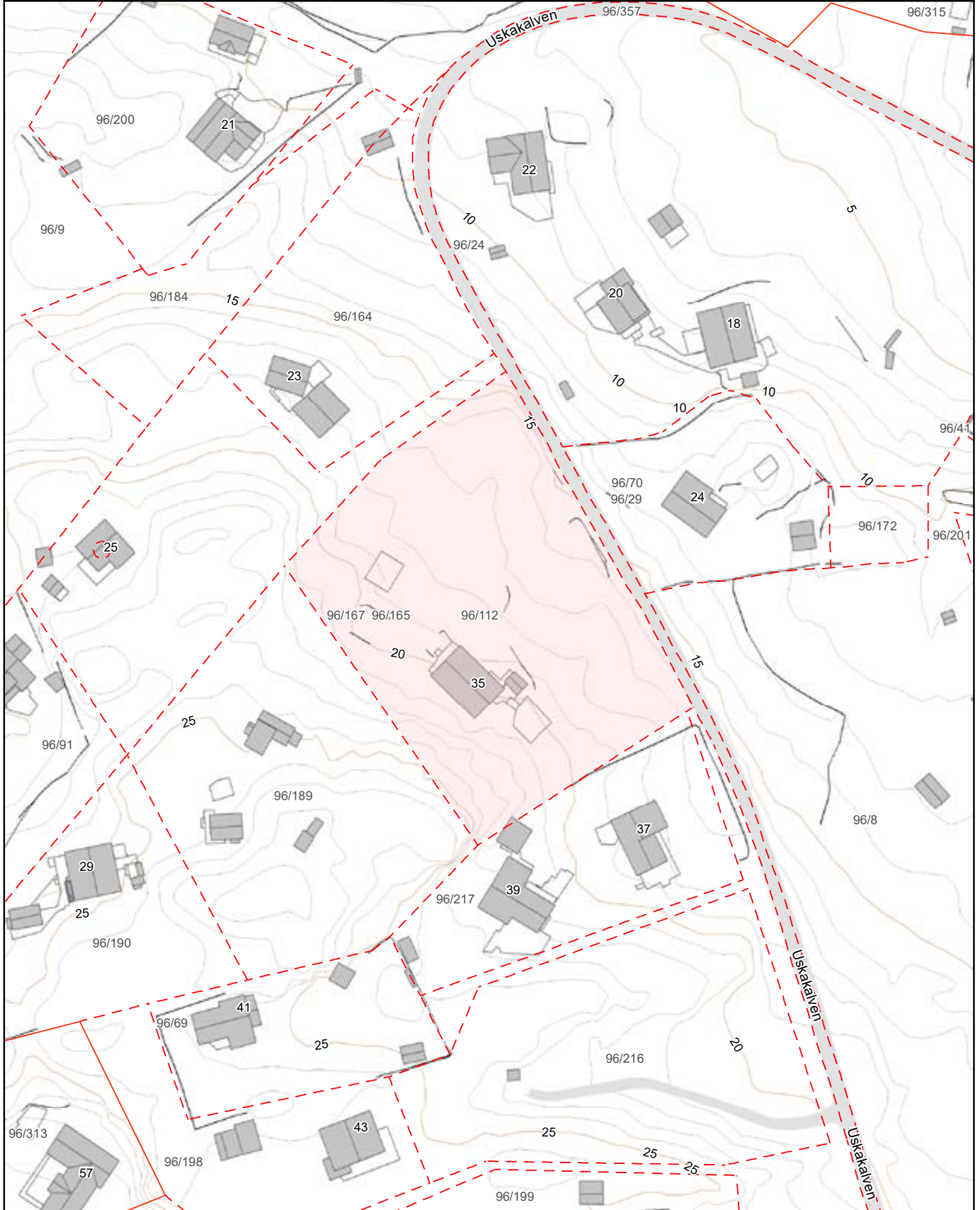
Dato: 2026-05-04

Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Kommuneplan

Adresse: Uskalkalven 35, 4310 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 96/167/0/0

Dato: 2026-05-04

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

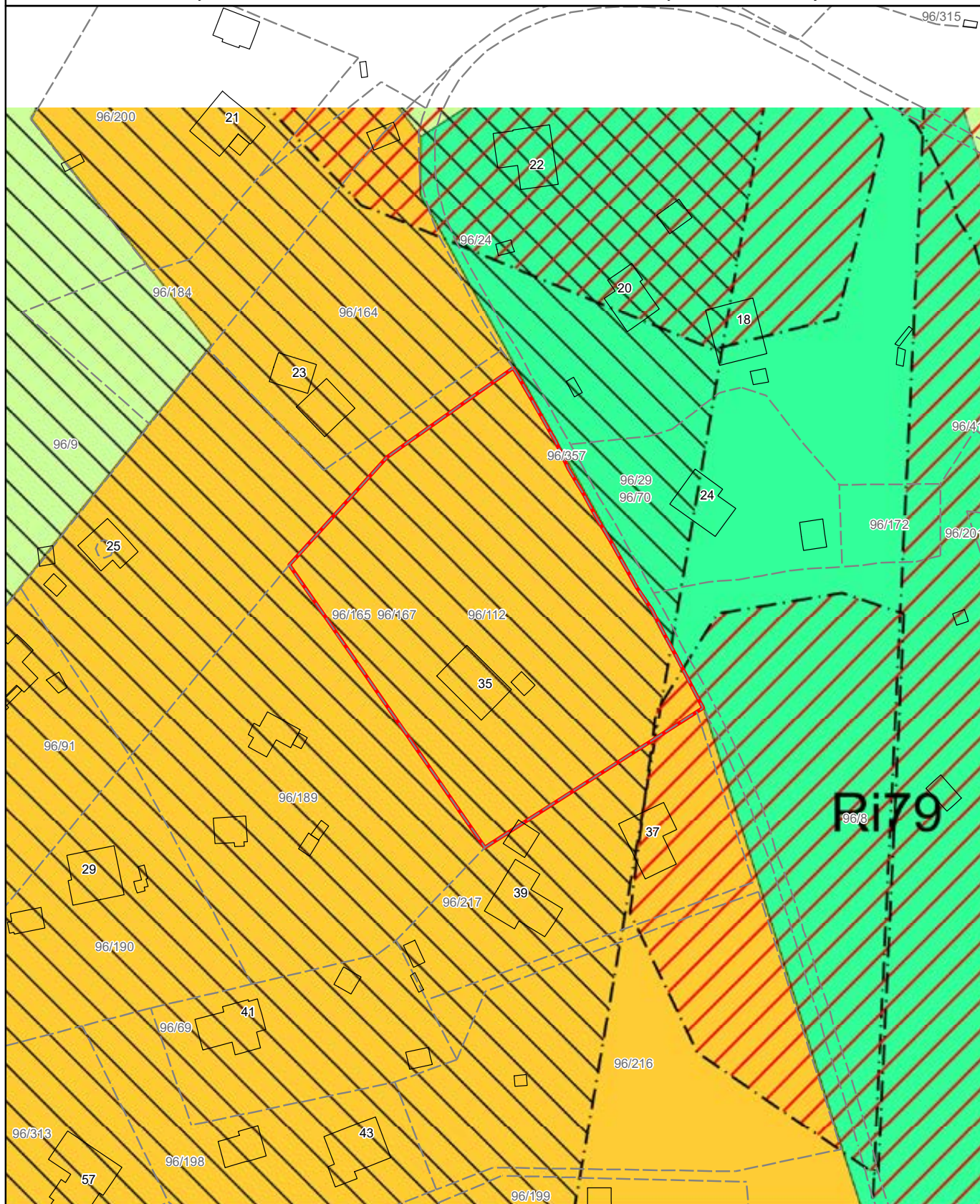
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

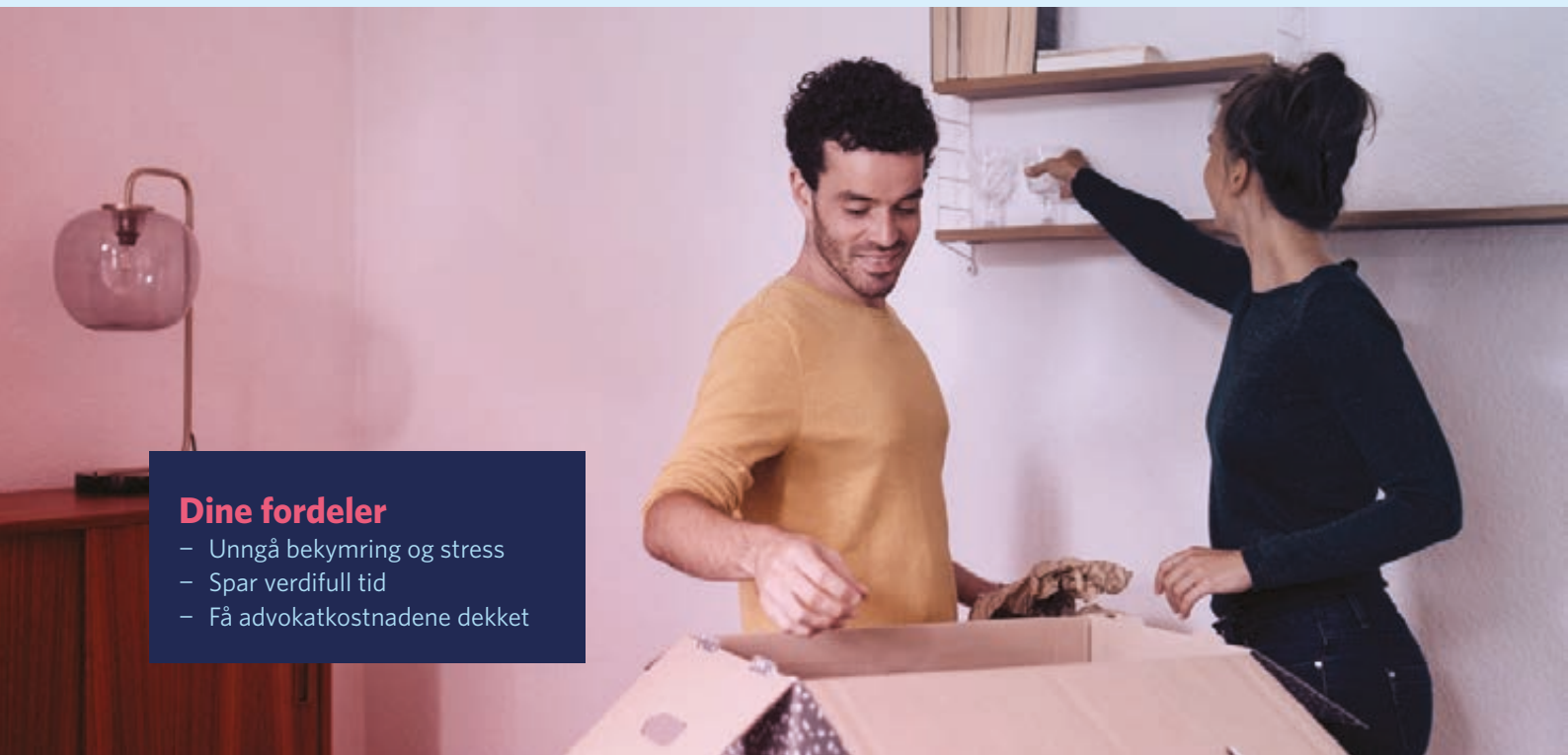
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
 - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 - 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 - 14. POSTKASSE** medfølger.
 - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

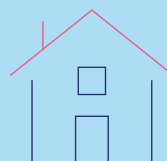
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0086/26

Adresse: Uskakalven 35, 4310 HOMMERSÅK, gnr. 96, bnr.
167 og 165 i Sandnes kommune.

Kontaktperson: Lars Sigve Berge

Tlf: 95436966

Epost: lsb@notar.no

Salgsoppgavedato: 31.05.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivingen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgiving. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/