



aktiv.

Krambuneset 87, 4311 HOMMERSÅK

**Idyllisk hytte med panoramautsikt
og kort vei til sjøen!
Innlagt Strøm, Vann og Avløp
Parkering og Båtplass**



Eiendomsmeglerfullmektig

Thomas Walde

Mobil 936 86 383

E-post thomas.walde@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES.

TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 290 000,-
Omkostn.: Kr 58 640,-
Total ink omk.: Kr 2 348 640,-
Selger: Else Anna Madland

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1943
BRA-i/BRA Total 88/107 kvm
Tomtstr.: 1753.1 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 181
Oppdragsnr.: 1412260013

Idyllisk hytte med panoramautsikt og kort vei til sjøen!

Hytta ligger fredelig til i naturskjønne omgivelser på Sjølvik, med nærhet til sjøen. Her kan familien nyte bading, fiske, båtliv og flotte turmuligheter i kyst- og skogsterreng.

Hommersåk sentrum ligger en liten spasertur unna, med dagligvare og servicetilbud, mens hurtigbåten fra Sjølvik kai tar deg raskt til Stavanger.

Innhold:

Gang, bad, 3 soverom, peisestue, stue og kjøkken. I tillegg utvendig bod, vaskerom, gang og toalett.

Verdt å merke seg:

- Innlagt strøm, vann og avløp
- Fiber fra Altibox
- Varmepumpe og vedovn
- 3 soverom (mulighet for 4)
- Nytt tak og påbygget i 1985
- Stor terrasse på totalt 91 m² med sol hele dagen
- Utsikt som bare må oppleves
- Parkeringsplass ca. 900 m fra hytta
- Båtplass
- Hurtigbåt til Stavanger fra Sjølvik kai



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	30
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	56
Energiattest	62
Nabolagsprofil	68
Planopplysninger	70
Matrikkelrapport og kart	75
Byggetillatelse tilbygg + tegninger	84
Bekreftelse fra Sandnes kommune	89
Vedtekter - Sjølvik Vel	92
Brygge og båtplass	94
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 kvm

BRA - e: 19 kvm

BRA totalt: 107 kvm

TBA: 91 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 88 kvm Gang, bad, peisstue, stue, kjøkken og 3 soverom

BRA-e: 19 kvm Utvendig bod og utvendig bod/toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

91 kvm Terrasser over flere plan

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Størrelse terrasser: 25m² - 9,8m² - 5,3m² - 27m² - 24m²

Høyde rekkverk: 88cm

Størrelse boder: 1,5m² - 13,99m² - 3,61m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1753.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er selveiet og har et areal på ca. 1 753 kvm.

Den ligger i skrånende terreng og fremstår som en naturtomt med både plen og berg.

Eiendommen er pent opparbeidet med frukttrær og ulike vekster.

Ifølge matrikkelrapporten er eiendomsgrensene usikre, med et standardavvik på 31-200cm. Matrikkelrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Beliggenhet

Idyllisk beliggenhet med magisk utsikt!

Krambuneset 87 ligger idyllisk og fredelig til på Sjølvik, med en utsikt som virkelig må oppleves. Her bor du tett på sjøen, kun 300 meter i luftlinje og ca. 400 meter til fots. Omgitt av vakker natur, kystlandskap og flotte turmuligheter. Beliggenheten kombinerer ekte hytteidyll med nærhet til service og byliv når du ønsker det.

Friluftsliv

Området byr på fantastiske muligheter for friluftsliv. Her kan du nyte bading, fiske og båtliv, samt flotte turer i både kyst- og skogsterreng. Nærområdet gir gode forhold for både rolige dager ved brygga og stranda, og mer aktive utflukter i naturen året rundt.

Dagligvare og fasiliteter

Hommersåk sentrum ligger kun en hyggelig spasertur unna (ca. 1,5 km gjennom naturskjønne omgivelser). Her finner du dagligvarebutikker som Kiwi og Coop Extra, samt Bryggen Senter med apotek, spisesteder og øvrige servicetilbud. Sandnes sentrum nås på ca. 20 minutter med bil fra parkeringsplassen.

Offentlig transport

Fra både Hommersåk og Sjølvik ferjekai (ca. 400 meter fra hytta) går hurtigbåt til Stavanger, perfekt for en enkel dagstur til byen. Dette gir en sjelden kombinasjon av skjermet hytteidyll og effektiv forbindelse til urbane fasiliteter.

Dette er en beliggenhet som kombinerer sjøliv og naturopplevelser med nærhet til byens fasiliteter. En ideell hytteplass for både friluftsliv og avslapning.

Adkomst

Parkeringsplassen ligger like forbi Krambuneset 9. Her parkerer du og følger stien ca 900m til du ankommer hytta. Se vedlagte kart.

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Kontakt megler dersom du er usikker på veien.

Bebyggelsen

Området består primært av fritidseiendommer.

Bygningssakkyndig

Rogatakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er antatt oppført i 1943.

Utvendig:

Fundamentert med en ringmur av lødd stein på berg.

Grunnmuren består av lødd stein og betong, oppført i henholdsvis byggeår og 1985.

Dreneringen består av løse masser og stammer fra byggeåret.

Ytterveggene er oppført i en bindingsverkskonstruksjon av tre fra byggeåret, med utvendige fasader kledd i liggende trepanel.

Bygningen har en saltaksform med en taksperrekonstruksjon fra 1985. Taket er tekket med betongtakstein fra samme år.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plast og ble installert i 1985.

Bygningen er utstyrt med trevinduer med ett- og to-lags glass, datert mellom 1973 og 1985, i tillegg til Velux-vinduer av ukjent årstall.

Hovedytterdøren og balkongdøren er malte tredører fra 1985 med tolags glass, mens døren ut til hagen er en eldre tredør med ett-lags glass.

Eiendommen har flere terrasser på ulike nivåer, konstruert med terrassebord og rekkverk i tre. Det finnes også flere utvendige trapper i tre.

En frittstående bod er innredet med toalettrom og flere boder. Boden har liggende kledning, saltak tekket med betongtakstein, og trevinduer med tolags glass.

Innvendig:

Innvendig er det tregulv, panel på vegger og tak, samt enkelte rom med parkett, belegg og takplater.

Boligen har teglpipe med ildsted i stue og en lecapipe med åpen peis.

Kjeller er delvis under terreng med vegger i lødd stein og fjell i gulv, samt krypkjeller under deler av hytta med ventilasjon gjennom veggåpninger.

Etasjeskillerne mellom etasjene er konstruert med trebjelkelag.

Se vedlagte tilstandsrapport hvor byggemåte er mer detaljert beskrevet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har eid og brukt hytten selv siden 1982.

Feil og mangler:

- Det er opplyst om fuktighet i krypkjeller grunnet grunnmur bygget av opplødd stein.

Utførte arbeider:

- 1985: Hytta ble bygget på, med et tilbygg som inneholder kjøkken, to soverom og wc.

- 2020: Innlagt vann og avløp, utført av faglært firma (Usken og Løland).

Boligselgerforsikring:

Boligen selges med boligselgerforsikring i Fremtind.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

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

Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 3, TG 2 og TG-IU.

*** TG3 ***

- Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Høydeforskjell er målt til 4 cm på 3 meter, målt i kjøkken og stue.

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å rette opp høydeforskjellen i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000kr

- Bad

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000kr

- Branntekniske forhold

Brannslukkingsapparat eldre enn 10 år.

Det må skaffes nytt brannslukkingsapparat for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

- Septiktank

Eldre septiktank er ikke i bruk.

Eiendommen er i dag tilknyttet offentlig vann og avløp, og det foreligger ingen pålegg om sanering ved kontakt med Sandnes kommune (Vann og Avløp) per telefon 02.03.2026.

*** TG2 ***

- Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og undertak.

- Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dørene er av eldre årstall og er slitte.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig bod/toalettrom

Det eksisterer ikke tegninger av bygget og bygget er tilkoblet vann og strøm.

- Radon

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

- Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

- Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør

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

- Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Elektrisk anlegg

Grunnet alder på anlegget og at det ikke forligger el-sjekk de siste 5 år anbefales det kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.

- Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur.

* TG IU (ikke undersøkt) *

- Takkonstruksjon/Loft

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

Resterende bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad 0 eller 1. Se utdypende informasjon i vedlagt rapport fra bygningssakkyndig.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Alt av eiendommens inventar følger med handelen. Dette gjelder i hovedsak møblement og diverse utstyr som står på eiendommen ved visning.

PS! Det gjøres oppmerksom på at det står en kompostkvern i den ene boden som er kjøpt inn og eid sammen med andre hyttenaboer. Denne vil fremdeles eies felles med naboene.

Hvitevarer

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2020:

- Det er lagt inn vann og avløp i fritidsboligen i 2020.

2017:

- Det er installert varmepumpe på kjøkken i 2017.

1994:

- Varmtvannstanken er fra 1994.

1985:

- Hytta ble bygget på - Kjøkken, bad og soverom.
- Taket er bygget opp av takspærrekonstruksjon og tekket med betongtakstein fra 1985.
- Boligen har nedløp, beslag og takrenner av plast fra 1985.
- Vinduer er datert 1973-1985.
- To dører har 2-lags glass og er fra 1985.

Modernisert/Påkostet år

1985

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Altibox Lyse

Parkering

Parkeringsplass ca. 900 meter fra eiendommen.

Parkeringsplassen er ikke tinglyst, men leies via Sjølvik velforening for 1.000 kr/år.

Parkeringsplassene/grunnen eies av Stiftelsen Samhold.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 11710869

Radonmåling

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

Diverse

Båtplass:

Selger har hatt tilgang på en båtplass i Sjølvik Havn. Båtplassen er ikke tinglyst, og det foreligger ikke dokumentasjon på at denne tilhører selger. Selger har brukt båtplassen som sin egen siden brygga ble bygget på 80-tallet. Båtplassen er på utsiden av berget nede i havna på grunn som eies av Sandnes kommune. Det foreligger dokumenter om byggetillatelse av en brygge for småbåter på gnr. 101, bnr. 313 (eiet av Sandnes kommune) datert 16.09.1981. Det er vedtatt byggetillatelse dersom søkerne avgir erklæring om at bryggen fjernes uten erstatning dersom kommunen senere ønske å disponere grunnen på annen måte. Dokumenter vedlagt salgsoppgaven.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Hytta er oppvarmet med varmepumpe på kjøkken, vedovn i stua og elektrisk ovn på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE -

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 290 000

Omkostninger kjøper

2 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

57 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

58 640 (Omkostninger totalt)

75 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 348 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 365 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 368 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 8 310 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Dette inkluderer vann, avløp og hytterenovasjon.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 99 794 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg gjennom Sjølvik VA as. Alle hytteeierne som er tilknyttet VA-anlegget har en aksjepost i Sjølvik VA as. Denne aksjeposten blir videreført til ny eier av eiendommen. De årlige utgiftene forbundet med VA-anlegget ligger på 5.000-6.000kr. Opplyst av selger.

Årlig velforeningsavgift

Kr 400

Velforening

Sjølvik Vel er en forening for hytteeiere i Sjølvikområdet og har som formål å ta seg av saker av prinsipiell interesse, saker som berører samtlige hytteeiere eller saker som berører grupper og/eller områder.

Foreningen ble stiftet 31.12.1950.

www.sjolvik.no

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 101, bruksnummer 181 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/101/181:

20.08.1941 - Dokumentnr: 202957 - Bestemmelse om gjerde

- Meglers forklaring: I følge skylddelingsforretning datert 20.08.1941, påhviler gjerdeplikten kjøperen.

20.08.1941 - Dokumentnr: 202958 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:101 Bnr:2

- Meglers forklaring: I følge skylddelingsforretning datert 20.08.1941, har kjøperen veirett til Sjølvik brygge, samt vei til Søylevåg og gangsti til Hommersåk.

08.03.1985 - Dokumentnr: 2668 - Bruksrett

Bestemmelse om bebyggelse

- Meglers forklaring: Erklæring fra 1985 som sier at hytta under ingen omstendigheter skal tas i bruk som helårsbolig eller bolig av permanent karakter.

02.05.2019 - Dokumentnr: 489633 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sandnes Kommune

Org.nr: 964 965 137

Bestemmelser om utbygging og drift av felles privat vann- og avløpsanlegg

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Felleserklæringen gjelder også for gnr. 101 bnr. 444 i Sandnes

- Meglers forklaring: Erklæring fra 2019 som omfatter en rekke eiendommer på Sjølvik som har gått sammen om utbygging og drift av et felles, privat avløpsanlegg og vannanlegg som skal knyttes til kommunalt anlegg. Eiendommene gir hverandre gjensidig rettighet til å legge nødvendige rørledninger over hverandres eiendommer, ha disse liggende og utføre nødvendig vedlikehold av disse ledningene. Alle

hjemmelshavere forplikter seg til felles drift av avløpsrensaneanlegget og alle utgifter knyttet til drift av VA-anlegget skal deles likt mellom eiendommene.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det vises til e-post fra Sandnes kommune v/ byggesaksveileder, datert 22.05.2025, som ligger vedlagt salgsoppgaven. Av e-posten fremgår det at hytten, som er oppført i 1943, anses som "lovlig oppført". Kommunen opplyser videre at det ikke er krav om ferdigattest for å kunne bruke den opprinnelige hytten. For tiltak omsøkt før 1998 er det etter gjeldende regelverk heller ikke mulig, og heller ikke nødvendig å søke om ferdigattest i dag. Det fremgår også at det ikke foreligger risiko for krav om riving av byggverk som er i tråd med søknad fra 1985.

Det foreligger imidlertid ikke originale, godkjente byggetegninger av fritidseiendommen fra opprinnelig byggeår i kommunens arkiv. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette medfører at det ikke kan fastslås om eiendommen har eventuelle lovlighetsmangler. En konsekvens av lovlighetsmangler kan eksempelvis være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av ulovlige tiltak. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det foreligger byggetillatelse med tegninger for tilbygg på 25,5 kvm datert 28.12.1984. Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven. Det er imidlertid gjort endringer som medfører at bygningen ikke fullt ut er i samsvar med de godkjente tegningene fra 1984.

Følgende forhold avviker fra godkjente tegninger:

- Badet er utvidet noe, og tilstøtende soverom tilsvarende redusert.
Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt ikke søknadspliktig.
- Gangen er noe redusert, og stuen tilsvarende utvidet.
Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt ikke søknadspliktig.
- Der det i dag er ett langt soverom med tilkomst fra stuen, er det opprinnelig tegnet inn to soverom.
Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt ikke søknadspliktig.
- Området som i dag er innredet som peisestue, fremstår opprinnelig som terrasse og inngangsparti.
Det fremgår ikke at tiltaket er byggemeldt eller godkjent.

- Den utvendige boden som i dag er innredet med toalett, bod og vaskerom, foreligger det ikke tegninger av.

Det fremgår ikke at tiltaket er byggemeldt eller godkjent.

Det er uvisst om eventuell godkjenning vil bli gitt ved en senere søknad. Kommunen kan på eget initiativ fremsette krav om tilbakeføring til godkjent stand. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Tilkomst til eiendommen er knyttet til privat vei frem til offentlig. Brukerne av veien er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av veien. Det kan påløpe kostnader som brukerne må dekke.

Eiendommen er tilknyttet offentlig VA anlegg gjennom Sjølvik VA as. Alle hytteeierne som er tilknyttet VA anlegget har en aksjepost i Sjølvik VA as. Denne aksjeposten blir videreført til ny eier av hytten. Det er årlige utgifter forbundet med tilknytning til VA - anlegget på 5.000 - 6.000 kr. For anlegget er det tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 (planID 202005), ikrafttredelse 15.05.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Fritidsbebyggelse med områdenavn Ri68.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H230, Grønn sone T-1442, i henhold til kommuneplanen.

Kommuneplanen angir at «innenfor areal som er vist som stille områder i plankartet (H230) bør det ikke etableres støykilder som øker støynivået. Avbøtende tiltak skal etableres ved støykilden».

Planrapport med gjeldende kommuneplan følger salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dato for overtakelse skal være avtalt før budaksept. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris på kr 44 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

17 900 Markedspakke

7 900 Oppgjørshonorar

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) 290,- pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Thomas Skjæveland

Salgsleder | Eiendomsmegler

thomas.skjaveland@aktiv.no

Tlf: 950 86 590

Ansvarlig megler bistås av

Thomas Walde

Eiendomsmeglerfullmektig

thomas.walde@aktiv.no

Tlf: 936 86 383

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

04.03.2026













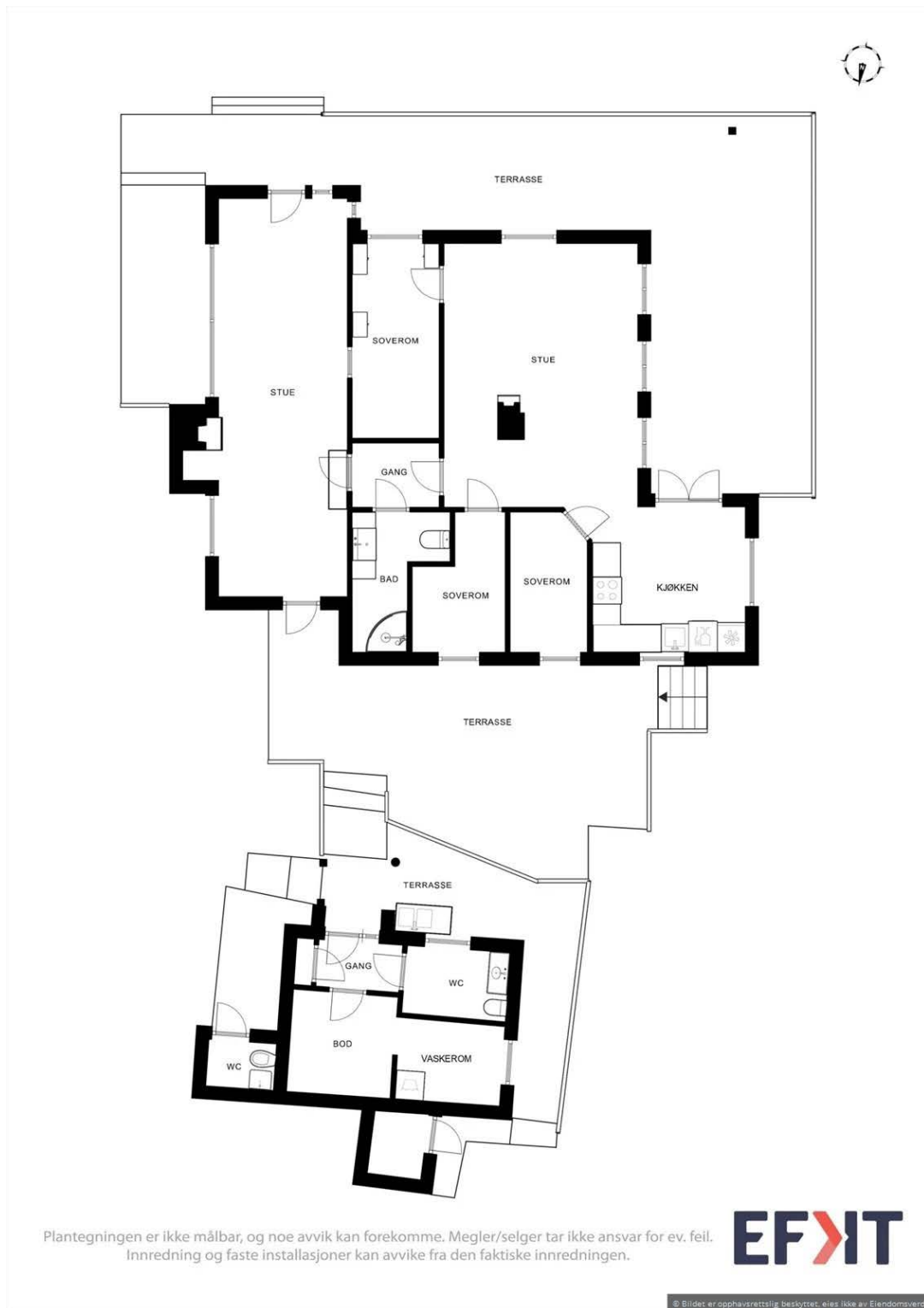








Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Krambuneset 87 , 4311 HOMMERSÅK

 SANDNES kommune

 gnr. 101, bnr. 181

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 15.05.2025

Oppdragsnr.: 21435-1838

Referansenummer: QC2068

Autorisert foretak: Rogatakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Haarr

Vår ref:



ROGATAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rogatakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Martin Haarr

Martin Haarr

martin@rogatakst.no

979 39 301



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig på Sjølvik i Sandnes kommune oppført i 1943.
Boligen er oppført med ringmur av lødd stein på berg.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur, som utvendig er kledd med tre kledning.
Tre bjelkelag i etasjeskiller mellom etasjer.
Saltaksform teknet med betongtakstein fra 1985

Boligen er på 1 plan og er utstyrt med følgende:
gang, bad, 3 soverom, entre, peisstue, stue, kjøkken og hems over ett av soverommene.
Det er i tillegg en bod tilknyttet fritidsbolig og en frittstående bod med toalettrom og lagring.
Boligen er i normal stand, med normal slitasje som beskrevet i rapport.
Registrerte tilstandsmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1943

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med betongtakstein, fra 1985.
Taket er besikket fra bakkenivå.

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av plast, fra 1985.

Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasader er utført med liggende trekledning.

Boligen har saltaksform og er bygget opp av takspærrekonstruksjon fra byggeår - 1985

Boligen har trevinduer med ett og to-lags glass.
Vinduer er datert 1973- 1985.

Boligen har veluxvinduer ved stue fra ukjent årstall.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Dører har 2-lags glass og er fra 1985.

Dør ut til hage er av tre, har 1-lags glass og er fra ukjent eldre årstall

Bygget har flere terrasser med ulike nivåer utenfor fritidsbolig og utenfor bod.

Utført med terrassebord som dekke og rekkverk i tre.
Totalt oppmålt til ca. 91 m².
Rekkverk har en høyde på 88 cm

Det er flere utvendige trapper av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det tregulv.
Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Det er takplater i gang.
Det er belegg og parkett på soverom.

Boligen har teglpipe og ildsted montert i stue.
Det er lecapipe fra ukjent årstall montert i stue ved inngang med åpen peis.
Kjeller er delvis under terreng.
Det er vegger av lødd stein, det er fjell på gulvet og taket er av panel.
Det er ikke foretatt hulltaking da vegger er av lødd stein.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv med tilkomst fra port under terrasse.
Det er berg på gulvet og krypkjeller er ventilert via åpninger i vegger.
Boligen har innvendige profilerte tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra 1985 og har ingen dokumentasjon
Veggene har panel.
Taket har takplater.
Badet har parkett gulv og elektrisk ovn som oppvarming.
Badet har ingen slukløsning og ingen membran
Badet er innredet med:
- innredning med nedfelt servant
- dusjkabinett
- toalett
- varmtvannstank
Badet har en elektrisk vifte i veggen og i taket.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har tregulv på gulv og panel på vegger.
Innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:

- komfyr
- kjøleskap
- oppvaskmaskin

Hvitevarer er frittstående.

Det ble gjort fuktøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex MES uten fuktutslag.

Det er vannrør av kobber og avløpsrør av plast
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med vannledninger av kobber fra eldre årstall
Vannrør inspisert under befaringsfunnet uten avvik.

Boligen har avløpsrør i plast/PEL fra eldre årstall
Synlige avløpsrør kontrollert under befaringsfunnet i orden (uten lekkasje).

Boligen er oppført med naturlig ventilering fra vindu- og veggventiler.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Det er installert varmepumpe på kjøkken fra 2017.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Er fra 1994 og er plassert på bad

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har et elektrisk anlegg fra ukjent eldre årstall.
Det er skrusikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering er da fra byggeår av løse masser

Boligen er oppført med grunnmur i lødd stein og betong fra byggeår
- 1985.

Terreng skråner fra bygg.
Det er også noe flatt rundt bygget

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.
Tilkoblingen er fra 2020.
Det er stoppekraner montert i kjeller

Det er en setpiktank av ukjent type endgravd på tomten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

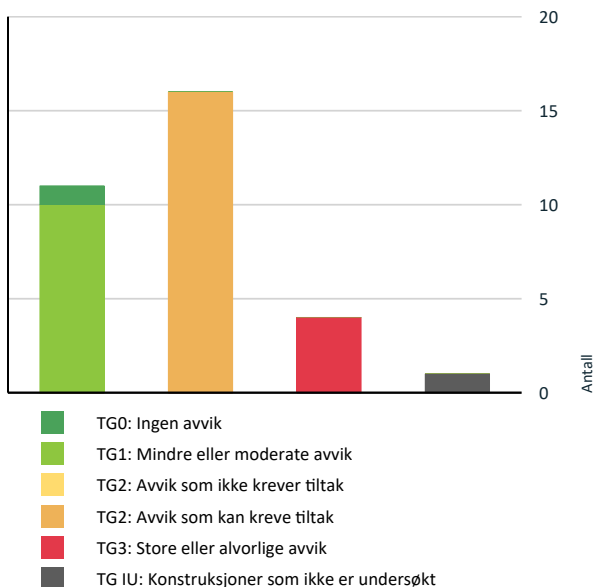
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger tilbyggstegninger som ikke stemmer med
dagens bruk.

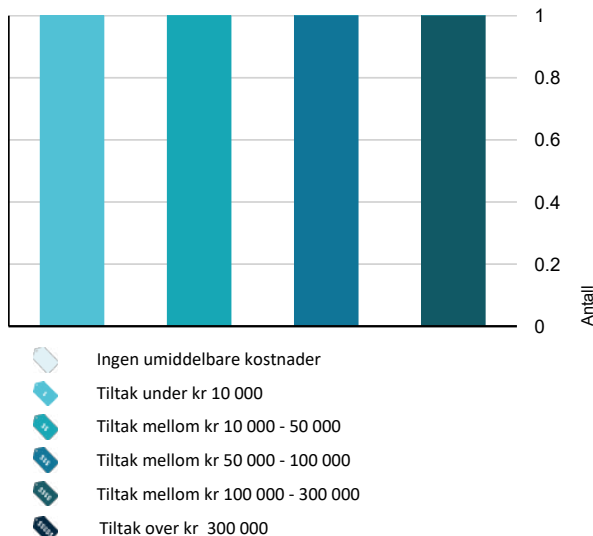
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.

I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkhet på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1943

Kommentar

I følge eier.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1985

Tilbygg

Bygget på kjøkken og soverom.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein, fra 1985.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av plast, fra 1985.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner, nedløp og beslag bør sjekkes jevnlig for drypp og skader.

Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket.

Ved skifte av taktekingen bør takrennene også skiftes.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasader er utført med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltaksform og er bygget opp av taksperrekonstruksjon fra byggeår - 1985

På innsidne er taket kledd med panel.

Ytterligere undersøkelser er derfor ikke mulig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Boligen har trevinduer med ett og to-lags glass.

Vinduer er datert 1973- 1985.

Boligen har veluxvinduer ved stue fra ukjent årstall.

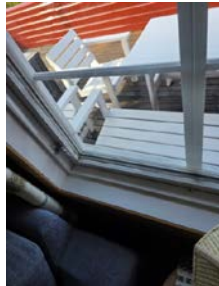
Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Dører har 2-lags glass og er fra 1985.

Dør ut til hage er av tre, har 1-lags glass og er fra ukjent eldre årstall

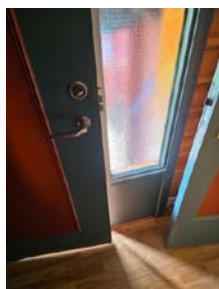
Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dørene er av eldre årstall, er slitte, har slitte pakninger og tidspunkt for når glass i dører punkterer nærmer seg grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Bygget har flere terrasser med ulike nivåer utenfor fritidsbolig og utenfor bod.
Utført med terrassebord som dekke og rekkverk i tre.

Totalt oppmålt til ca. 91 m2.

Rekkverk har en høyde på 88 cm

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

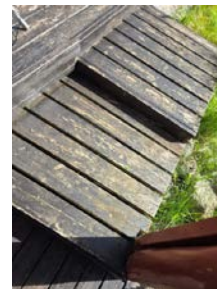
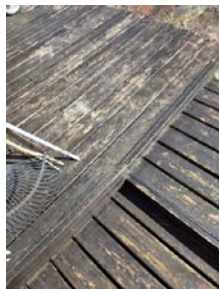
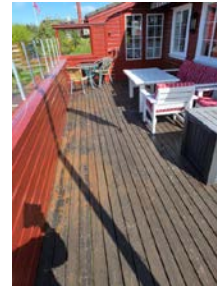
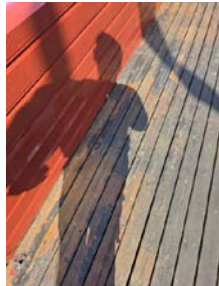
Tilstandsrapport

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrasser anbefales puuset og behandlet.



TG 1 Utvendige trapper

Det er flere utvendige trapper av tre.

TG 2 Andre utvendige forhold

Bod/toalettrom:

Det er en bod innredet med ett toalettrom og flere boder.
Boden har snurrelass koblet til septiktank og er fra varierende årstall
Det er liggende kledning, saltaksform teknet med betongtakstein.
Vinduer er av tre med to-lags glass og det er parkett på gulv, panel på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det eksisterer ikke tegninger av bygget og bygget er tilkoblet vann og strøm.
Det er usikkerhet om bygget er søkt tillatelse for

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkeleser anbefales.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det tregulv.
Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.

Tilstandsrapport

Det er takplater i gang.
Det er belegg og parkett på soverom.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Fritidsboligen har etasjeskiller i tre, høydeforskjell er målt til 4 cm på 3 meter, målt i kjøkken og stue.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har teglpipe og ildsted montert i stue.

Det er lecapepe fra ukjent årstall montert i stue ved inngang med åpen peis.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak. Estimater baserer seg på undersøkelsen, ikke eventuelle tiltak.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller er delvis under terreng.

Det er vegger av lødd stein, det er fjell på gulvet og taket er av panel.

Det er ikke foretatt hulltaking da vegger er av lødd stein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Kjelleren er i dag brukt som lagring (boder) som gjør at det ikke er nødvendig med strakstiltak. Skal kjelleren bygges om til boareal anbefales det at kjeller bygges opp etter Sintef Byggforsk.

Tilstandsrapport



TG 1 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv med tilkomst fra port under terrasse. Det er berg på gulvet og krypkjeller er ventilert via åpninger i vegger.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige profilerte tredører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra 1985 og har ingen dokumentasjon
Veggene har panel.
Taket har takplater.
Badet har parkett gulv og elektrisk ovn som oppvarming.
Badet har fall mot sluk på 1 cm på 2 meter.
Terskel er montert 4 cm høyere enn nivå på sluk.
Badet har ingen slukløsning og ingen membran
Badet er innredet med:
- innredning med nedfelt servant
- dusjkabinett
- toalett
- varmtvannstank
Badet har en elektrisk vifte i veggen og i taket.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er registrert følgende avvik:

Badet har passert forventet levealder

Badet har ingen slukkslning og ingen membran.

Det er uegnede materialer i våtsonen

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er målt etter fukt under badet med normale verdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken har tregulv på gulv og panel på vegger.

Innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:

- komfyr
- kjøleskap
- oppvaskmaskin

Hvitevarer er frittstående.

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

Det er vannrør av kobber og avløpsrør av plast

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen er oppført med vannledninger av kobber fra eldre årstall
Vannrør inspisert under befaring er funnet uten avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast/PEL fra eldre årstall
Synlige avløpsrør kontrollert under befaring og funnet i orden (uten lekkasje).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen er oppført med naturlig ventilering fra vindu- og veggventiler.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe på kjøkken fra 2017.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Er fra 1994 og er plassert på bad

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.

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Boligen har et elektrisk anlegg fra ukjent eldre årstall.
Det er skrusikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. 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?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Grunnet alder på anlegget og at det ikke forligger elsjekk de siste 5 år anbefaler jeg kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.

Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.

Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:

Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.



TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Det må skaffes nye brannslukkere for å lukke avvik
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er da fra byggeår av løse masser

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med grunnmur i lødd stein og betong fra byggeår - 1985.

TG 2 Terrengforhold

Terreng skråner fra bygg.
Det er også noe flatt rundt bygget

Vurdering av avvik:

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

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.
Tilkoblingen er fra 2020.
Det er stoppekraner montert i kjeller

TG 3 Septiktank

Det er en septiktank av ukjent type endgravd på tomten.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger pålegg om sanering av tanken.

Eldre septiktank er ikke i bruk

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tank må saneres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

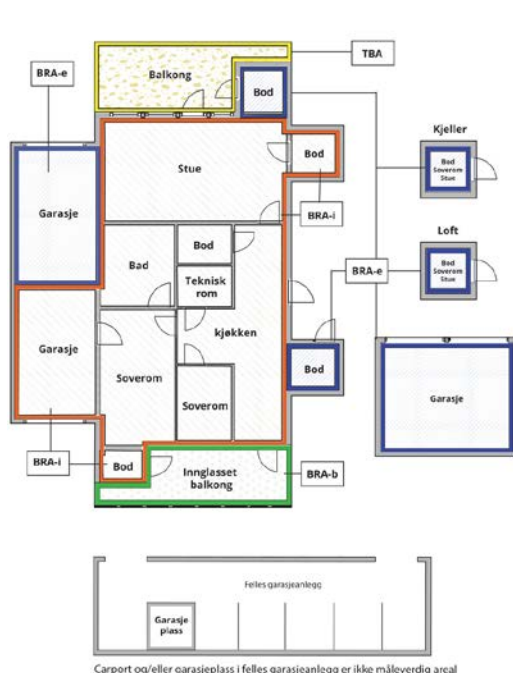
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	88	19		107	91
SUM	88	19			91
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Peisstue, Stue, Kjøkken, Soverom 3	Utvendig bod, Utvendig bod/toalettrom	

Kommentar

Terrasser 25 9,8 5,3 27 24 rek 88

bod 1,5 13,99 3,61

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger tilbyggstegninger som ikke stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er lagt vann og avløp inn til fritidsboligen i 2020

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	88	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Martin Haarr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	101	181		0	1753.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Krambuneset 87

Hjemmelshaver

Madland Else Anna

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende på Sjølvik i Sandnes kommune.
Det er kort avstand til Hommersåk som har det meste av servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Sandnes kommune sin kommuneplanID: 202005
og har Fritidsbebyggelse som arealformål.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med hage, beplantning, anneks og terrasse.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en livslang bruks- og /eller disposisjonsrett fra 1981.
Ellers ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	12.05.2025		Innhentet		Nei
Norges Eiendommer	12.05.2025		Innhentet		Nei
Tegninger	12.05.2025	Foreligger kun tegninger på påbygg	Innhentet		Nei
Grunnbokutskrift	12.05.2025		Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke		Nei
Reguleringsplaner	12.05.2025		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Else Anna Madland

Boligen

Krambuneset 87
4311 Hommersåk

1108-101/181/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1982
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Fuktighet grunnet grunnmur bygget av oppløddet stein

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Usken og Løland

Beskrivelse av arbeidet: Innlagt vann

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Utbygget soverom og gang. Utført i 1985 Godkjent av Sandnes kommune

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent av Sandnes Kommune

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Takstmann har utført tilstandsrapport

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

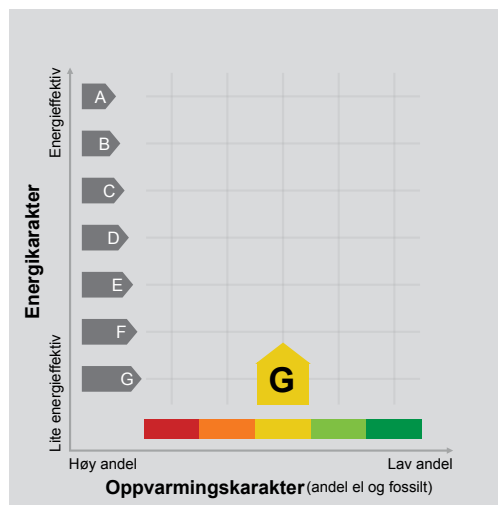
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST



Adresse	Krumbuneset 87
Postnummer	4311
Sted	HOMMERSÅK
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	181
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	170179617
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-120607
Dato	15.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

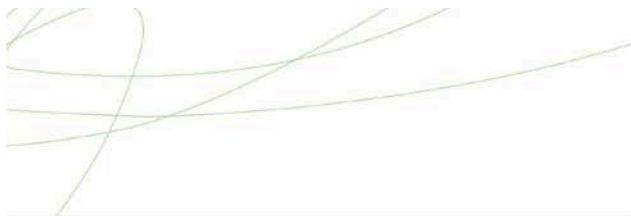
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montering tetningslister

- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1943
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 107
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

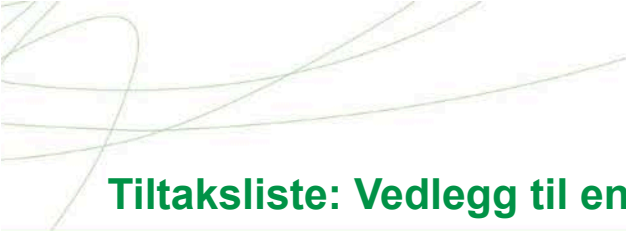
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 tilsvarende 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 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs**Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 sanitæranlegg**Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør**

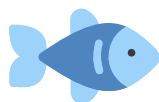
Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Krambuneset 87

Avstand til sjø

319 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	34 min	🚗
🚆 Skeiane stasjon Linje L5	21 min	🚗 17.7 km
🚆 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	23 min	🚗 17.6 km
🚆 Hetland Linje 45, N96	16 min	🚶 1.4 km
🚆 Lauvås Linje 45, N96	18 min	🚶 1.5 km

Avstand til byer

Sandnes	23 min	🚗
Stavanger	39 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hommersåk Kai	28 min	🚶
-----------------	--------	---

Havner i området

- Hommersåk havn
Drivstoff, matvarer
- Vadholmen
- Litle Teistholmen



Aktiviteter

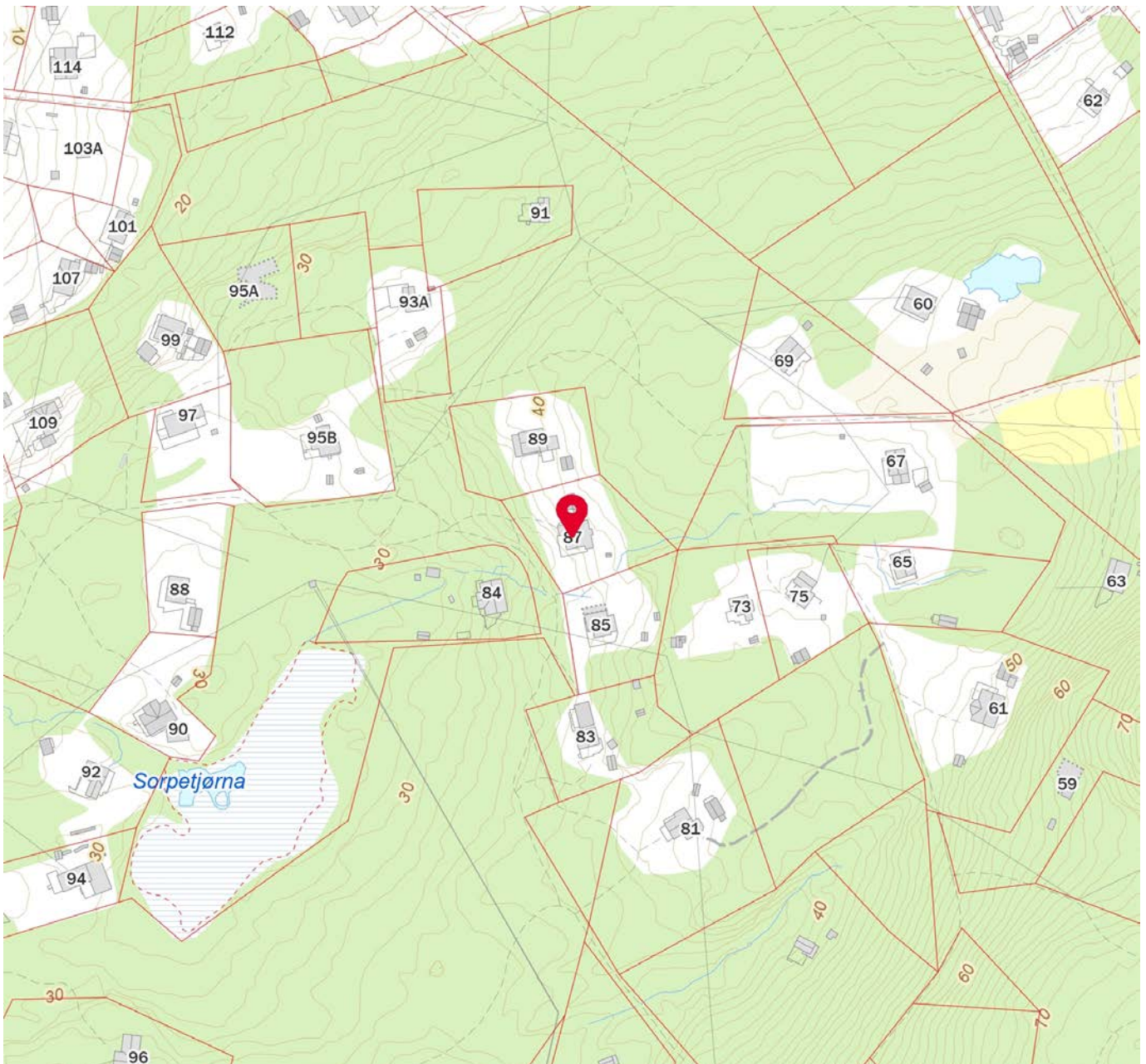
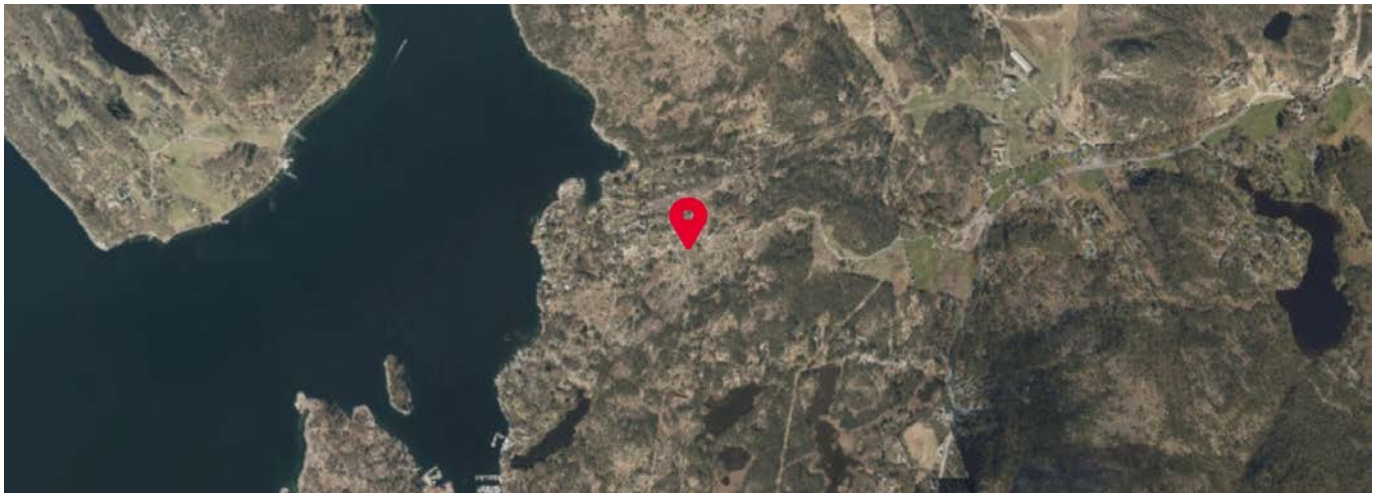
Breivig badestrand	6 min	🚗
Riska Ridesenter	6 min	🚗
Hogstadvika	12 min	🚗
Lutsi Hestesenter	12 min	🚗
Alsvik Natursenter	17 min	🚗
Lucky Bowl Sandnes	21 min	🚗
Holmavika badeplass	24 min	🚗
Rogaland Arboret	24 min	🚗

Sport

⚽ Riska skole Ballspill, friidrett	4 min	🚗 2.8 km
⚽ Hommersåk skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	5 min	🚗 2.9 km
🏊 Sport 4 you	26 min	🚶
🏊 City Gym Sandnes	21 min	🚗

Dagligvare

Kiwi Bryggen Hommersåk	28 min	🚶
Coop Extra Hommersåk Post i butikk	31 min	🚶 2 km





Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	101	Bruksnr	181	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	1753.14 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 4
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	1753.14 kvm
Hensynsonenavn	H230
Kpstoy	230 - Grønn sone T-1442

Areal	1753.14 kvm
Omrnavn	Ri68
Kparealformal	1120 - Fritidsbebyggelse

Kommuneplan

Adresse: Krambuneset 87, 4311 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 101/181/0/0

Dato: 2025-04-28

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

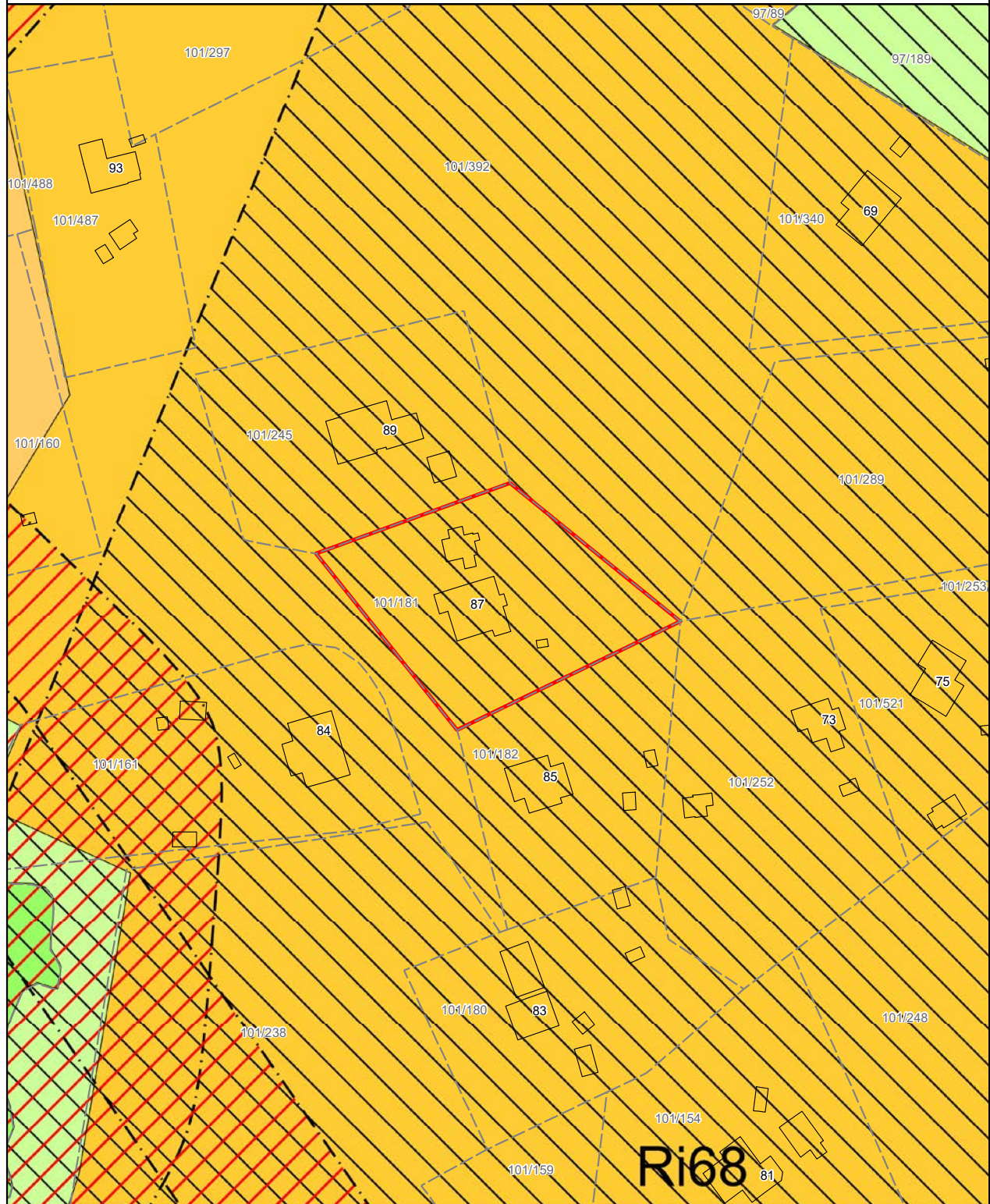
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



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.



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 101, Bruksnr 181	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	909 Hetland
Veiadresse:	Krambuneset 87, gatenr 16520	Valgkrets:	1 Riska
	4311 Hommersåk	Kirkesogn:	6080201 Riska
Oppdatert:	11.12.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Solbakken	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.08.1941	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 753,1 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.11.2020	Berørt	1108/101/181	0,0
	Matrikkelført:	05.02.2021	Berørt	1108/101/182	0,0
			Berørt	1108/101/252	0,0
			Berørt	1108/101/253	0,0
			Berørt	1108/101/281	0,0
			Berørt	1108/101/289	0,0
			Berørt	1108/101/392	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.11.2020	Berørt	1108/101/181	0,0
	Matrikkelført:	05.02.2021	Berørt	1108/101/182	0,0
			Berørt	1108/101/252	0,0
			Berørt	1108/101/253	0,0
			Berørt	1108/101/281	0,0
			Berørt	1108/101/289	0,0
			Berørt	1108/101/392	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/101/181	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	15.05.2009	Berørt	1108/101/180	0,0
	Matrikkelført:	15.05.2009	Berørt	1108/101/181	0,0
			Berørt	1108/101/182	0,0
			Berørt	1108/101/289	0,0
			Berørt	1108/101/392	0,0
Skylddeling	Forretning:	20.08.1941	Avgiver	1108/101/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/101/181	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Krambuneset 87	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	170179617			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	170179625			Antall etasjer:		

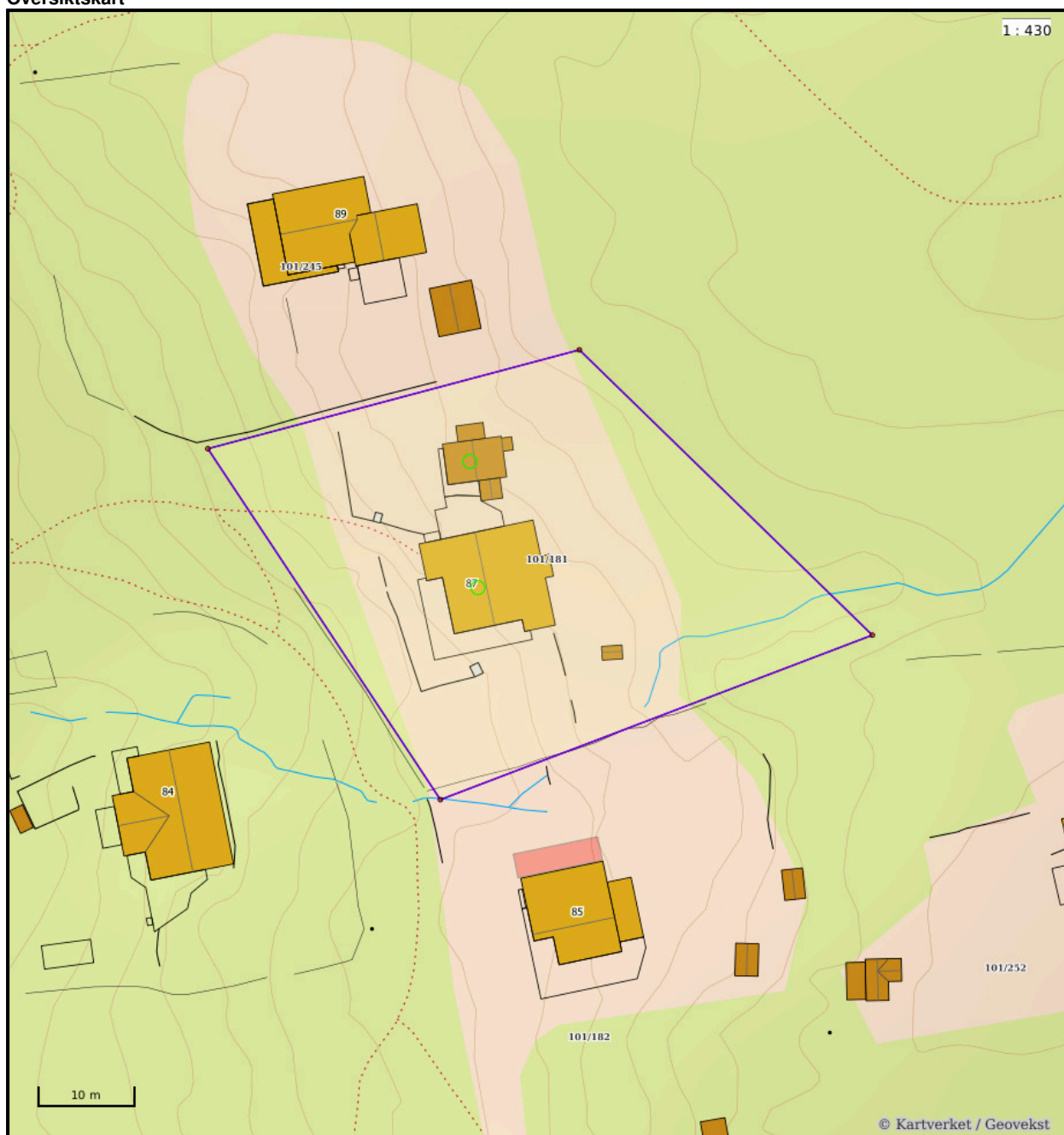
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

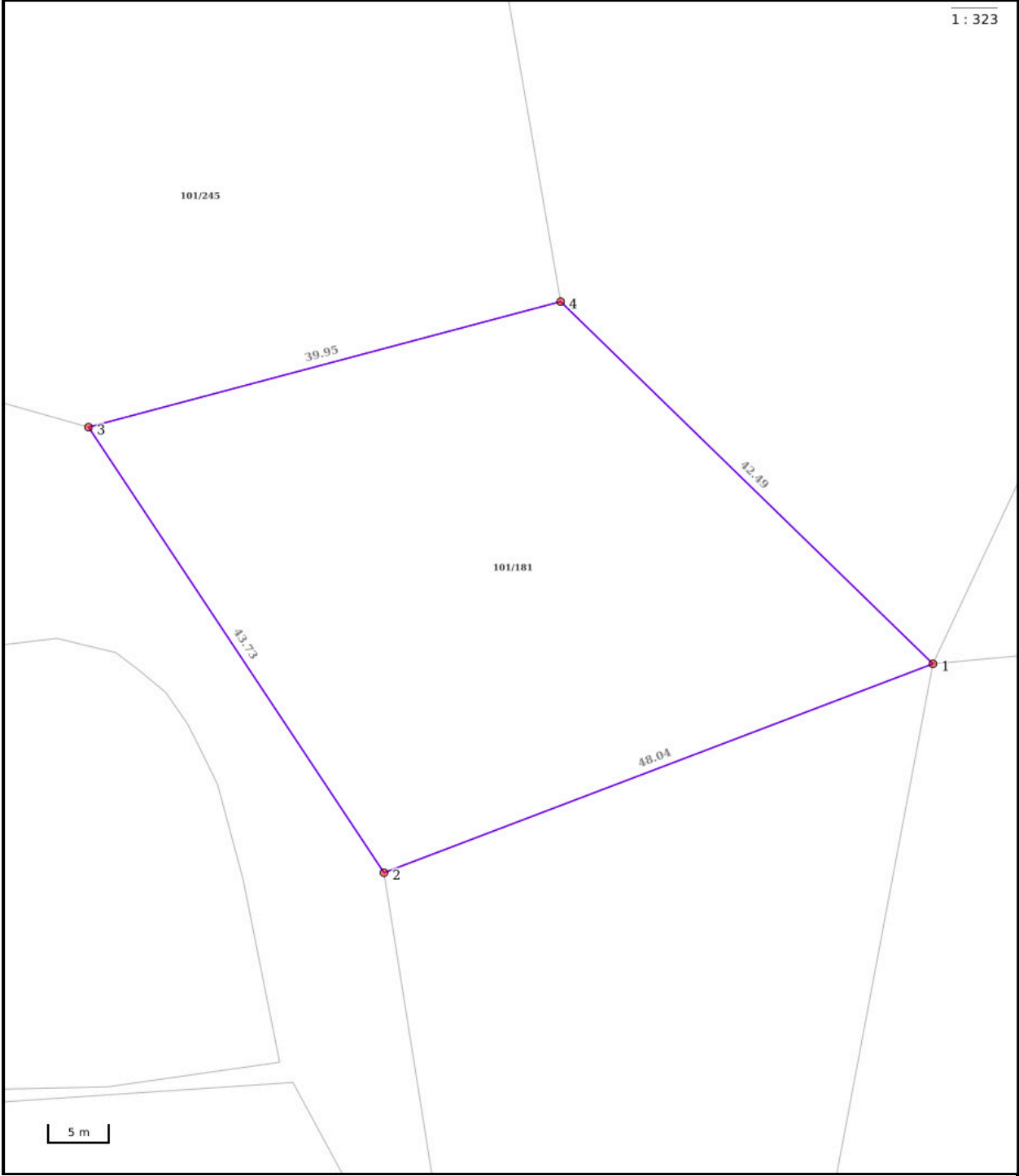
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 753,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 537 615,78	319 315,27	48,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
2	6 537 594,73	319 272,09	43,73m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 537 628,86	319 244,75	39,95m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 537 642,56	319 282,28	42,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Grunnkart

Adresse: Krambuneset 87, 4311 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 101/181/0/0

Dato: 2025-04-28

Målestokk: 1:1,000



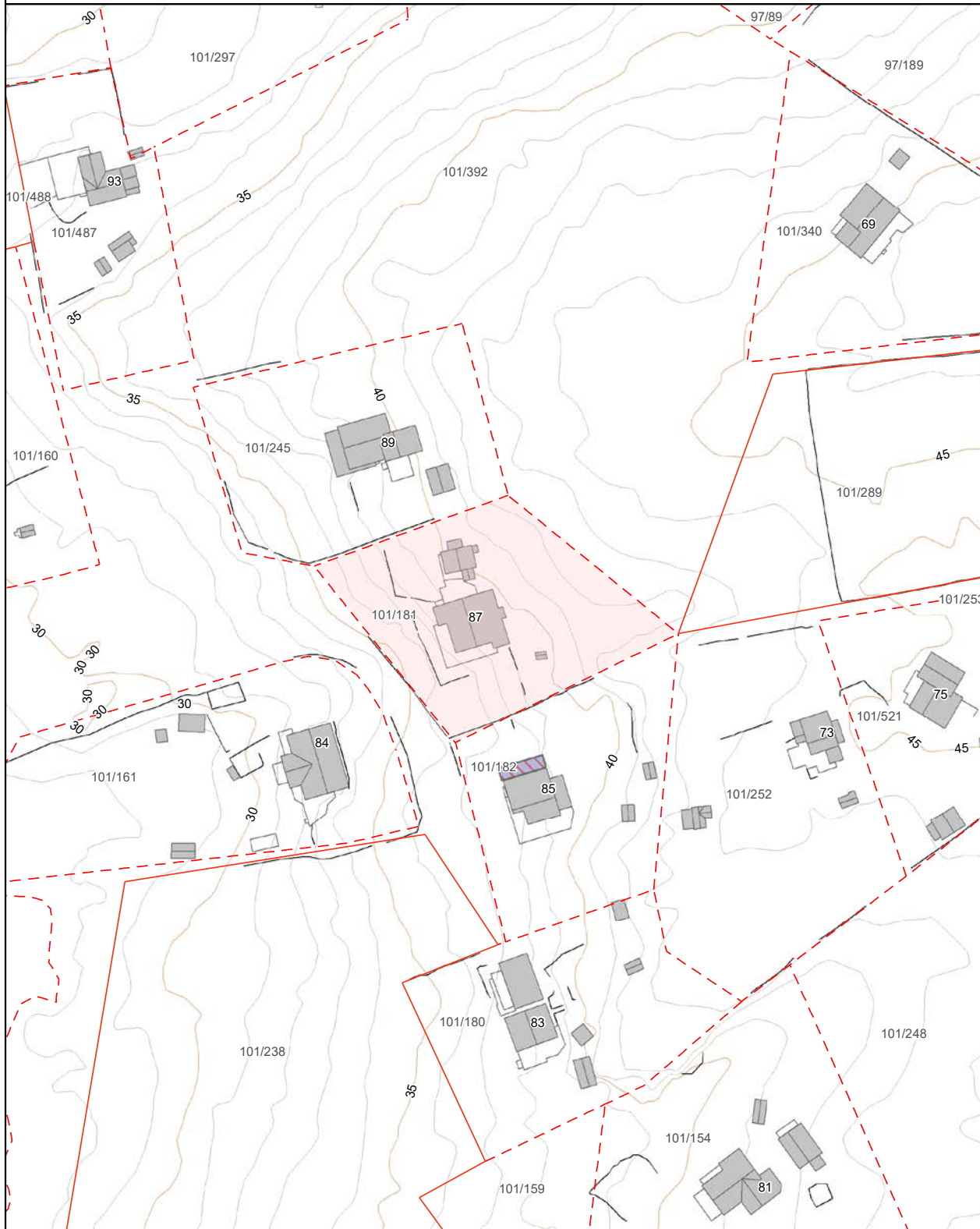
SANDNES
KOMMUNE



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)



Vann- og avløpskart



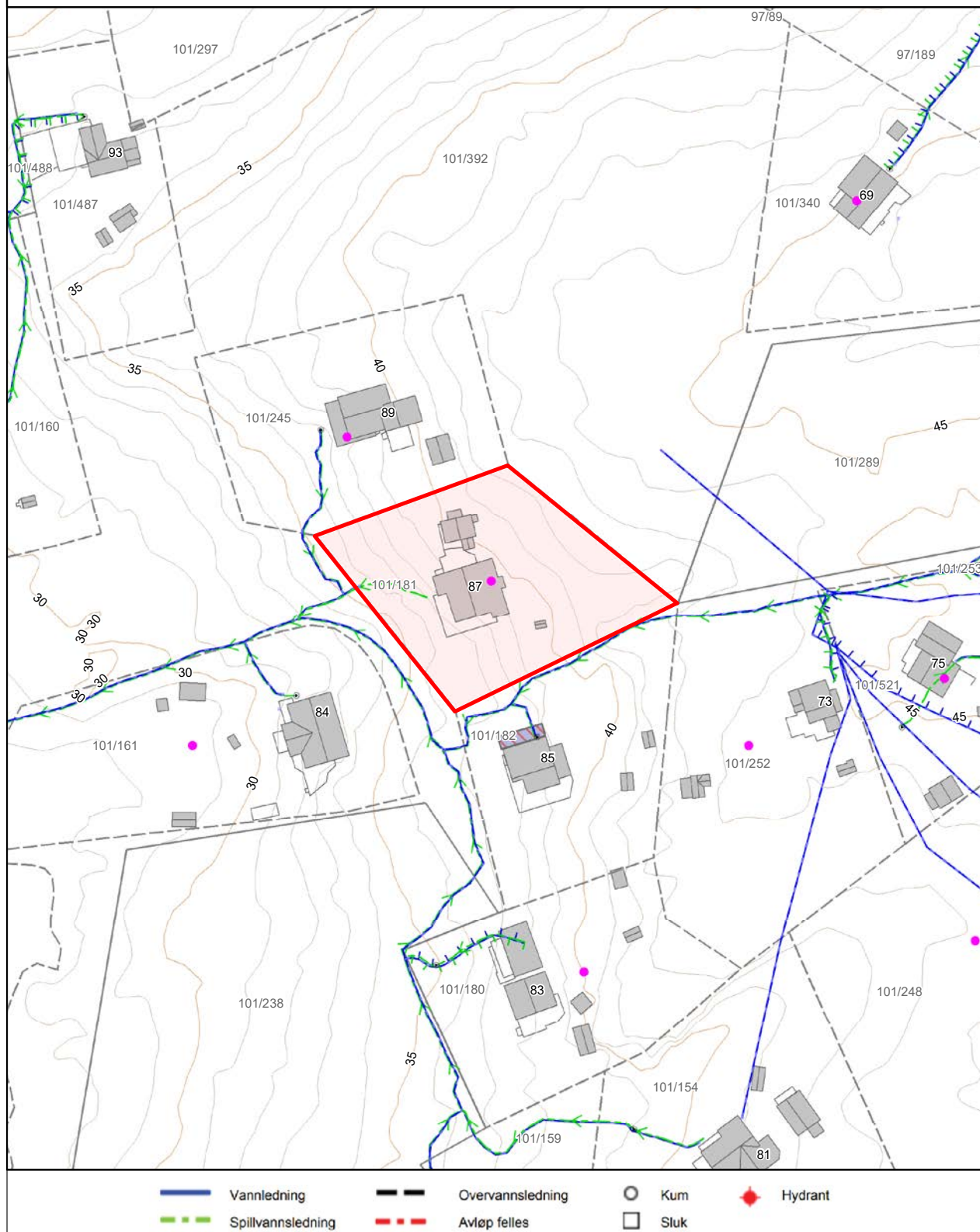
Adresse: Krambuneset 87, 4311 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 101/181/0/0

Dato: 2025-04-28

Målestokk: 1:1,000

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





Else Madland,
Austbøgeilen 60,
4020 Hundvåg.

EE/akh-101/181

, den 28. des. 1984

Sak 10/85.

Søknad mottatt 23.10.84 om å bygge tilbygg på hytte på gnr. 101 bnr. 181, Hommersåk.

Bruksareal: 25,5 m². Total størrelse etter tilbygging: 64 m².
Attester om nabovarsel foreligger.

Hytten skal tilbygges mot nord-vest.

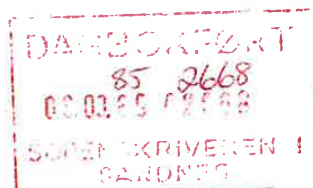
Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Det må ikke installeres vann eller avløp i hytta.
2. Det må installeres godkjent biologisk klosett i h.h.t. vedlagte liste.
3. Før byggearbeidet igangsettes må det avgis tinglyst erklæring om at hytten ikke skal brukes til helårsbolig.

Bygningssjefen i Sandnes

Johannes Haaland

Vedlegg: 1 byggemeldingm/tegn. og sit.plan.



ERKLÆRING

I tilknytning til bygningsrådets vedtak av 3/1 19 85
erklærer jeg at hytten (sommerboligen) på gnr. 101 bnr. 181
under ingen omstendigheter skal tas i bruk til helårsbolig
eller bolig av permanent karakter.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 101 bnr. 181

.....den.....19....

...*W. Kaddaas*...

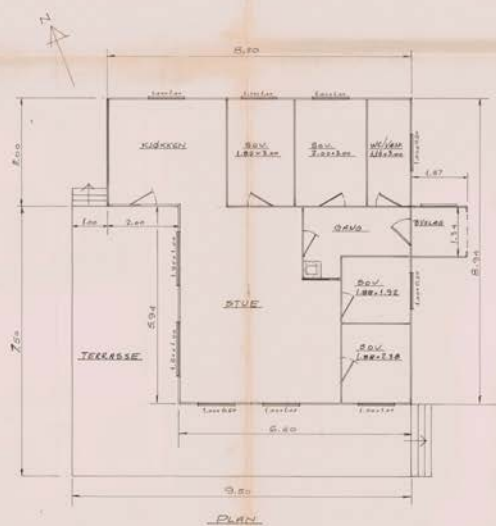
underskrift
eier

...*Peter M. Kaddaas*...

underskrift
eiers ektefelle

Til vitnerlighet:

...*W. Kaddaas*... født...*01.09.48*... adr. *Hindøveien 61*
...*Jarob. Jarobson*... født...*08.07.39*... adr. *Storjeveien 12*



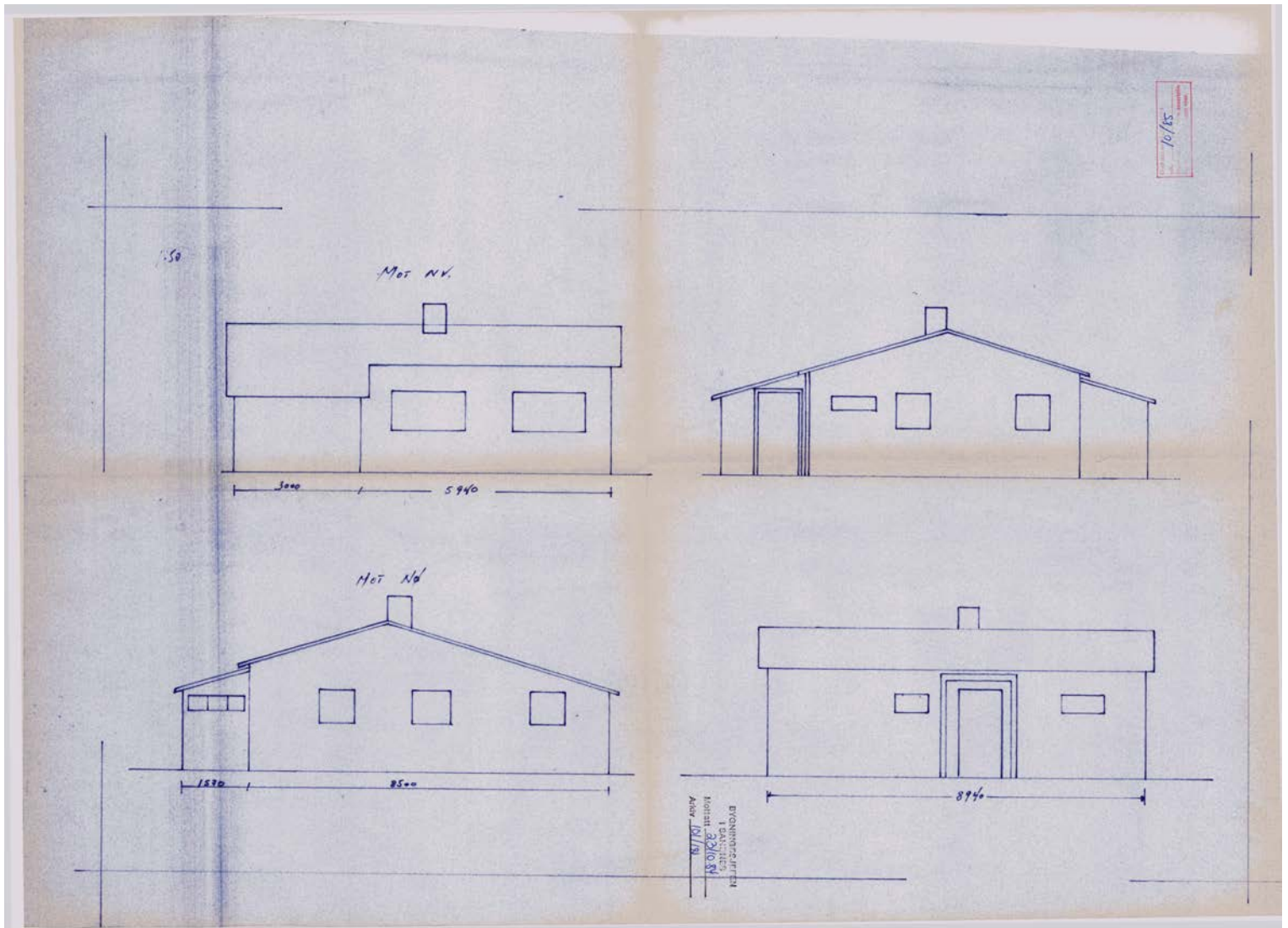
10/15

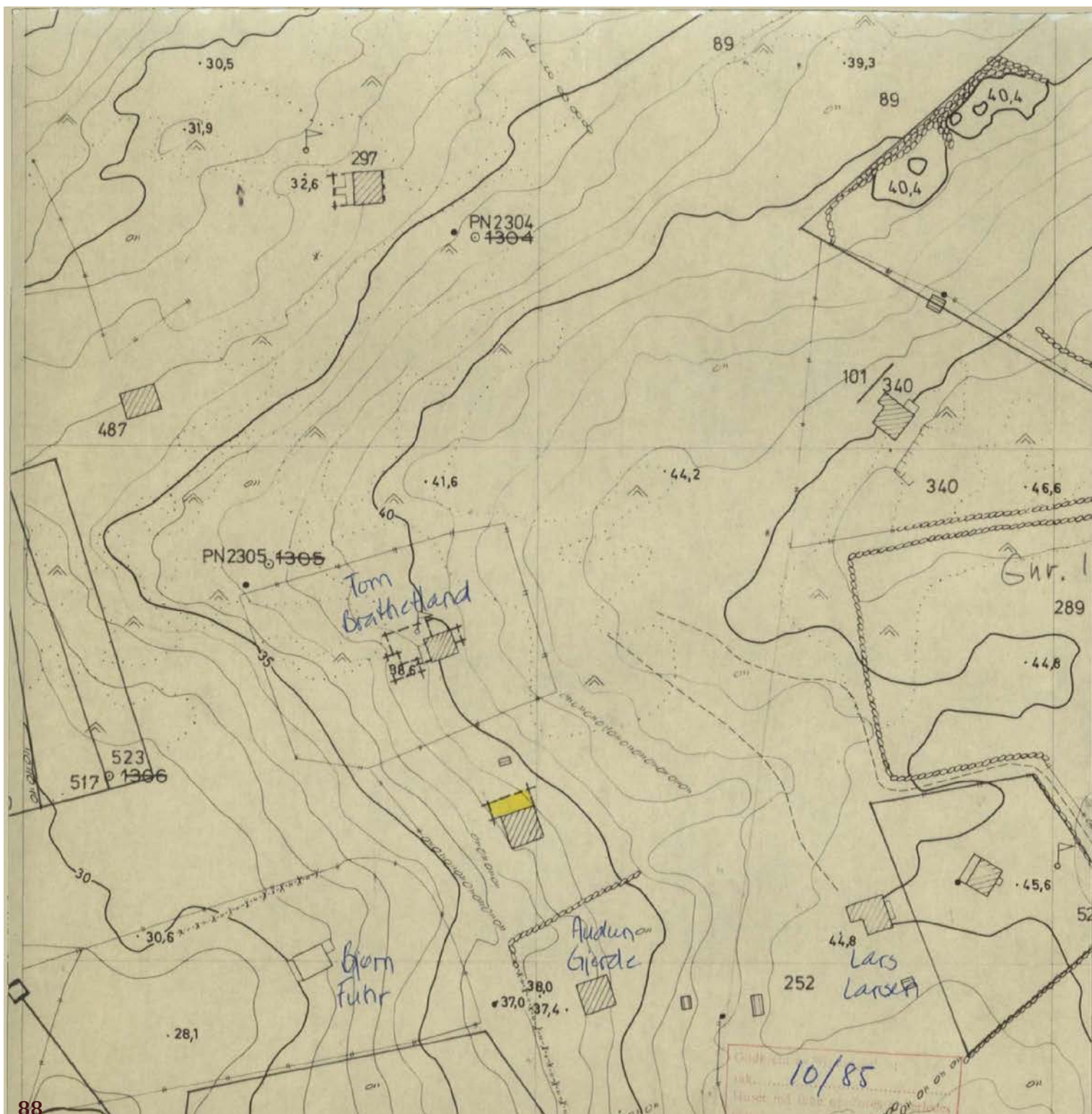
10/15

10/15

10/15

10/15





From: "Aase, Kirsti B."
Sent: Thu, 22 May 2025 12:43:44 +0200
To: "'Cathrine Brekke Eriksen'" <cathrinebrekke@hotmail.com>
Subject: HENV-25/01203 - Tilbakemelding på forespørsel om ferdigattest, eldre bygning

Hei,

Bygninger som er oppført før 1965 ansees som «lovlig oppført».

Tilbygg i 1985, og renovering kanskje, burde vært søkt ferdigattest for, men når det ikke er gjort, så er det ikke mulig (heller ikke nødvendig) å søke om ferdigattest nå.

Konklusjon: Dere må ikke ha ferdigattest for den gamle hytta, for å kunne bruke den.

Plan- og bygningsloven har bestemmelser om at søknader før 1998 ikke lenger er aktuelle å søke om ferdigattest for.

Konklusjon: Dere får ikke søke om ferdigattest.

Dere risikerer ikke å måtte rive noe av de byggverk som er i tråd med søknaden fra 1985 😊

Konklusjon: Dere risikerer ikke krav om riving av hyttebygning.

Med vennlig hilsen

Kirsti B. Aase
Byggesaksveileder
Samfunn, Plan og Bygg, Bygningsavdelingen

Mobil: 99 08 76 55



SANDNES
KOMMUNE

Sandnes - i sentrum for framtiden

Fra: cathrine brekke <cathrinebrekke@hotmail.com>
Sendt: søndag 18. mai 2025 14:58
Til: postmottak <postmottak@sandnes.kommune.no>
Emne: Fwd: Vurderer hyttekjøp

Sendt fra min iPhone

Videresendt melding:

Fra: cathrine brekke <cathrinebrekke@hotmail.com>

Dato: 18. mai 2025 kl. 11:46:22 CEST

Til: Kirsti.B.Aase@sandnes.kommune.no

Emne: Vurderer hyttekjøp

Hei Kirsti ☀

Takk for hjelp i tidligere forespørsler vedr tomt og bygging.

Nå gjelder det at vi vurderer å kjøpe en eksisterende hytte -gnr/b.nr: 101/181.

Sjølvik. Det jeg leser meg frem til er at denne hytten mangler ferdigattest. Hytten er fra 1943, men renoverert i 1985.

Mine spørsmål er:

-Må man ha ferdigattest på en gml hytte for å kunne bruke den?

-Kan man risikere å måtte rive deler av hytte?

-Kan det være en sjangs for oss og få godkjent ferdigattest hvis dette søkes om?

Setter pris på alle svar 👍

Mvh Cathrine Brekke Eriksen

Sendt fra min iPhone

Eldre fritidsbolig. Ingen annen
byggningsdokumentasjon på denne eiendommen.

Mvh

Dokumentsenteret

Sandnes kommune

§1 Navn

Foreningens navn er Sjølvik Vel.

§ 2 Formål

Sjølvik Vel er en forening for hytteeiere i Sjølvikområdet og har som formål å ta seg av saker av prinsipiell interesse, saker som berører samtlige hytteeiere eller saker som berører grupper og/eller områder.

§ 3 Tilknytning

Foreningen kan være tilsluttet Sandnes Hytteeierforening. Vurderes til enhver tid av det sittende styret og godkjennes av årsmøtet.

§ 4 Organisering

Foreningen har et styre, en festkomité og en innstillingskomité.

§ 5 Styret

Styret består av leder, nestleder, sekretær, kasserer og et styremedlem. Styret og leder velges av årsmøtet. De øvrige i styret konstituerer seg selv. Styret innehar fullmakt til å disponere foreningens midler i perioden mellom årsmøtene og da i tråd med formål og årsmøtevedtak.

§ 6 Festkomiteen

Komiteen består av leder og 5 komitémedlemmer. Komiteen og leder velges av årsmøtet. Leder har møterett, men ikke stemmerett i styremøtene. Arbeidsoppgaver som er tillagt festkomiteen: Ansvarlig for aktiviteter knyttet til ulike arrangement i regi av foreningen.

§ 7 Innstillingskomiteen

Komiteen består av leder og 2 komitémedlemmer. Komiteen og leder velges av årsmøtet. Arbeidsoppgaver tillagt innstillingskomiteen er: Fremskaffe et tilstrekkelig antall medlemmer som blir orientert om og som sier seg villig til å bekle de plasser i styret, festkomité og innstillingskomité som er nødvendig for å kunne velge fulltallig styre og komiteer. Innstillingskomiteen skal også gi anbefaling om revisor.

§ 8 Fungeringsperiode

Alle medlemmer av styret og komiteer er valgt for en periode på 2 år. Ut over denne 2-årsperioden kan verv ved valg på årsmøtet forlenges med 1 år om gangen. Hvert styremedlem bør ikke sitte mer enn 4 år sammenhengende.

§ 9 Årsmøte

Årsmøtet avholdes hvert år innen utgangen av mars i året etter at regnskap er avsluttet. Innkalling til årsmøtet skal skje med minst 14 dagers varsel og skal minst inneholde:

1. Årsberetning
 2. Undertegnet regnskap
 3. Forslag på kandidater til styret og komiteer
 4. Forslag eller saker som medlemmene eller Styret ønsker fremmet, samt forslag fra Styret om fastsettelse av neste års medlemskontingent.
- Årsmøtets beslutning fattes med "alminnelig flertall" blant de fremmøtte dvs. 2/3-flertall.

§10 Møte- og stemmerett på årsmøtet

Alle medlemmer av foreningen som har betalt kontingenten for det år årsmøtet avholdes. En stemme pr hytte. Det kan stemmes med fullmakt.

§11 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes hvis Styret eller minst 10 % av medlemmene forlanger det. Bekjentgjøres minst 14 dager forut. Lovlig bekjentgjort medlemsmøte har besluttende myndighet, også i bevillingsspørsmål. Beslutninger fattes med alminnelig flertall (dvs. med 2/3-flertall av de fremmøtte).

§12 Oppløsning av foreningen

Oppløsning av foreningen kan bare skje på ordinært eller ekstraordinært årsmøte, og med et stemmetall som utgjør minst 2/3 av det samlede medlemstall. Hvis forslag om oppløsning får 2/3 flertall av de fremmøtte medlemmer, men ikke av foreningens samlede medlemstall, skal saken fremlegges for ekstraordinær årsmøte. Dette ekstraordinære årsmøte gjør vedtaket endelig dersom 3/4 av de fremmøtte stemmer for forslaget. Ved oppløsning av foreningen skal det ekstraordinære årsmøtet beslutte hva innestående kapital skal brukes til.

§13 Gyldighet

Utskrift

KC/bh.
ark.101/313.

av møtebok for Sandnes bygningsråd.....

i møte den 16. september 1981..

Sak 1236/81.

Småbåt-utvalget i Skjølvik.

Søknad mottatt 12.2.81 om oppføring av brygge for småbåter i Skjølvik, gnr.101, bnr.313. Hømmersåk.

Det foreligger uttalelse fra byplansjefen av 20.5.81.

Det foreligger uttalelse fra Sandnes friluftsnemnda av 18.6.81.

Det foreligger uttalelse fra Bolig- og eiendomsutvalget av 2.9.81-

Bryggen skal oppføres på kommunal grunn på sydsiden av Søylevågen.

Det vil kreves dispensasjon fra strandplanloven.

Vedtak:

Dersom søkere avgir erklæring om at bryggen skal fjernes uten erstatning dersom kommunen senere ønsker å disponere grunnen på annen måte, er bygningsrådet innstilt på å gjøre unntak fra strandplanlovens bestemmelser.

Rett utskrift:

B.4.

Oversendes Småbåt-utvalget i Skjølvik v/Agnar Frafjord.

Sandnes, den 16. september 1981.

Kaare Christiansen
bygningssjef

Utskrift av møtebok

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES7/9.8
101/313

for Bolig - og eiendomsutvalget

i møte den 01.09.81

Av 7

medlemmer var 5 + 2

tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 53/81 SØKNAD FRA "SMÅBÅTUTVALGET" I SKJØLVIK v/AGNAR
FRAFJORD OM Å LAGE BRYGGE PÅ KOMMUNAL EIENDOM
Gnr. 101, bnr. 313, SKJØLVIK.

Søknaden er fremmet på vegne av hytteeiere i området, og det ønskes å lage en brygge av trykkømpregnerte trevirke som forankres i kommunal eiendom på sørsiden av Søylevågen.

Bryggen vil etter planen gi plass for 36 båter, og det opplyses at dette vil være tilstrekkelig til alle de nåværende båter samt evt. nye tilkommere.

Byplansjefen har ikke noe å innvende mot planen.

Eiendommen ligger nokså langt fra kjøreveg, og den brukes idag for det meste av de omkringliggende hytteeiere. Det er festet endel fortøyningspåler/småbrygger til eiendommen.

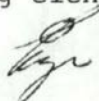
Innstilling.

Bolig- og eiendomsutvalget har ikke noe å innvende mot at bryggen legges på kommunal eiendom slik planen viser, forutsatt at bryggen fjernes uten erstatning dersom kommunen senere ønsker å disponere eiendommen på annen måte.

De berørte hytteeiere må avgi erklæring om dette før tillatelse gis.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Bygge- og eiendomssjefen i Sandnes, den 2. september 1981



Åge Dommersnes

Utskrift:
/ Bygningssjefen



Utskrift

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Møtet 23/6.81
Arkiv 101/

av møtebok for Sandnes friluftsf- og naturvernemnd
i møte den 10. juni 1981.

Av..5...medlemmer var...5... til stede. (medregnet møtende varamenn).

Ernst Hetland
Kari Normann
Øystein Melhus
Garmann Auklend
Torbjørg Sægrov

Sak 13/81. SMÅBÅTUTVALGET I SKJØLVIK - DISPONERING AV SØYLEVÅGEN
TIL SMÅBÅTHAVN.

Oversendt av bygningssjefen til uttalelse.

Vedtak:

Friluftsnemnda har ingen innvendinger mot at det gis
tillatelse til etablering av småbåthavn i Søylevågen.

Rett utskrift:

G. Salvesen

Går til bygningssjefen i Sandnes under henvisning til ovenstående.

SANDNES FRILUFTS- OG NATURVERNEMND, 18.06.1981.

Ole G. Thorsen
Ole G. Thorsen
sekr.



Sandnes formannskap.

Sandnes bolig- og eiendomsutvalg.

Sandnes friluftsnemnd

KC/akh-101/

, den 4. juni 1981

Ad småbåthavn i Søylevågen.

Søknad fra småbåtutvalget i Skjølvik, dat. 4.2.81 er forelagt
byplansjefen, kfr. skriv av 20.5.81.

Det vises til dette og en tør be om Deres uttalelse.

Bygningssjefen / i Sandnes

Kaare Christiansen

SMABÅTUTVALGET I SKJØLVIK - DISPONERING AV SØYLEVÅGEN TIL
SMABÅTHAVN

Går tilbake til bygningsjefen til videre behandling.

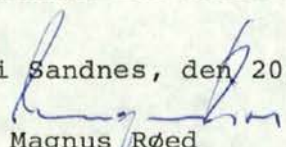
Denne saken gjelder disponering av kommunal eiendom og må forelegges bolig- og eiendomsutvalget eventuelt formannskapet for godkjenning.

Skjølvikneset, bnr. 313, er kommunal eiendom og brukes vel i realiteten for det meste av omkringliggende hytteeiere som fellesareal. Den plan som foreligger ser grei ut og byplansjefen for sin part vil ikke ha noe å innvende mot at det blir gitt tillatelse til etablering av denne.

Bygningsrådets behandling av saken blir som melding i relasjon til bygningslovens § 84.

Det antas imidlertid at anlegget kommer inn under Strandplanlovens regelverk.

Byplansjefen i Sandnes, den 20. mai 1981.


Magnus Røed

Byggingssjefen i Sandnes

12/2. 8

16/1

4. feb. 1980.

Vedr. organisering av småbåter i Søylevågen, Hommersåk.

Høsten 1980 ble det av hytteeierne i Skjølvik Velforening valgt en komite som skulle ta seg av småbåtplasseringene i Søylevågen, Hommersåk. Slik det er i dag har hver mann funnet sitt feste til båten, noen til land og noen på svai, dette har etterhvert utviklet seg til ganske mye rot med tauverk etc. som flyter i sjøen. "Småbåtutvalget" har vært på befaring og etterpå diskutert hva som kunne gjøres i denne forbindelse. Vi har da kommet fram til følgende forslag:

Det lages en enkel brygge langs sørsiden av Søylevågen hvor hver båt får sitt feste med fast fortøyning i skjøen. Bryggen lages i trykkimpregnert trevirke og forankres i fjellet. Eiendommen her tilhører Sandnes Kommune.

Med dette arrangementet har vi beregnet at alle de nåværende båter kunne få plass, foruten at det også vil være mulig for eventuelle nye tilkommere.

Slik det fungerer i dag kommer det også nye til uten at her er noen som helst styring, og rotet blir bare verre for hver ny tilkommer. Valget av plassering har vi gjort ut fra hensyn til badeplasser og tilkomst, foruten at det er her de aller fleste har sine fortøyninger.

Vedlagt følger et kart som viser hvordan vi har tenkt oss dette plassert. Nåværende brukere er orientert og inneforstått med løsningen.

Vi håper på en rask og velvillig behandling av saken.

Med vennlig hilsen
Småbåtutvalget i Skjølvik

Agnar Frafjord
Agnar Frafjord
Prosjektleder

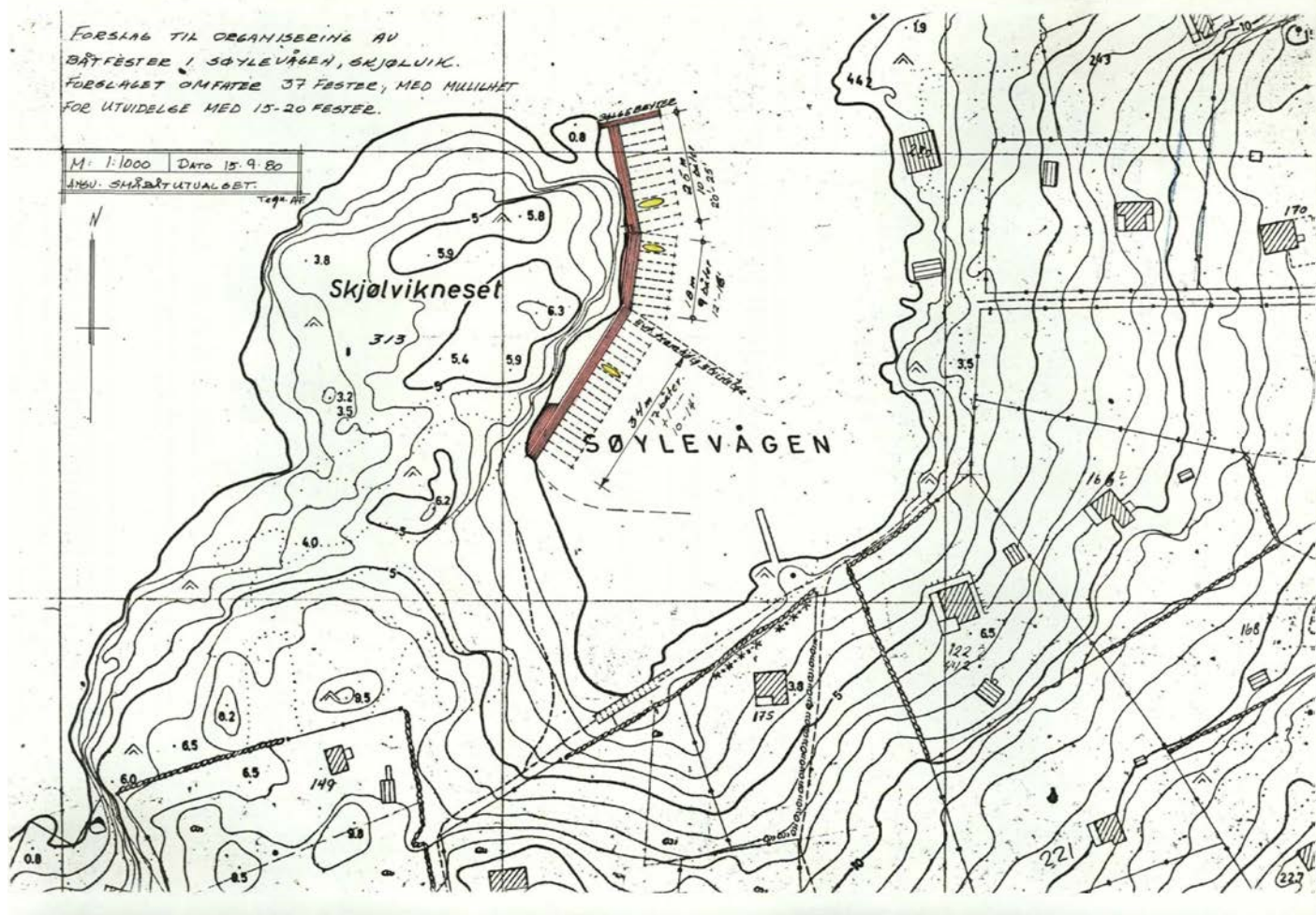
Kontakt for utvalget:

Agnar Frafjord
Ekrehøgda 3
4040 MADLA

Tlf. privat 591204
Tlf. arbeid 524211

FORSLAG TIL ORGANISERING AV
BÅTFESTER I SØYLEVÅGEN, SKJOLVIK.
FORSLAGET OMFAFTE 37 FESTER, MED MULIGHET
FOR UTVIDELSE MED 15-20 FESTER.

M 1:1000 Dato 15.9.80
JNU. SHRÅRTUTALGET





Sandnes kommune

Audun Gjerde
Teistevn. 23

4048 Hafrsfjord

RM/no 133.7 1.nr. 88/100

Sandnes den 24.08.88

BÅTHAVN I SKJØLVIK GNR 101 BNR 313 I SANDNES KOMMUNE

Det vises til Deres søknad av 01.07.88.

Søknaden ble forelagt eiendomsstyret 17.08.88.

Styret gjorde følgende vedtak:

" Eiendomsstyret anbefaler de 4 søkere om å ta
initiativ til å få en forening til å samordne
interessene til båtfolket i Skjølvikområdet."

:/: Kopi av kart fra eiendomsstyrets behandling vedlegges.

Forening kan være en bestående eller en som blir stiftet.

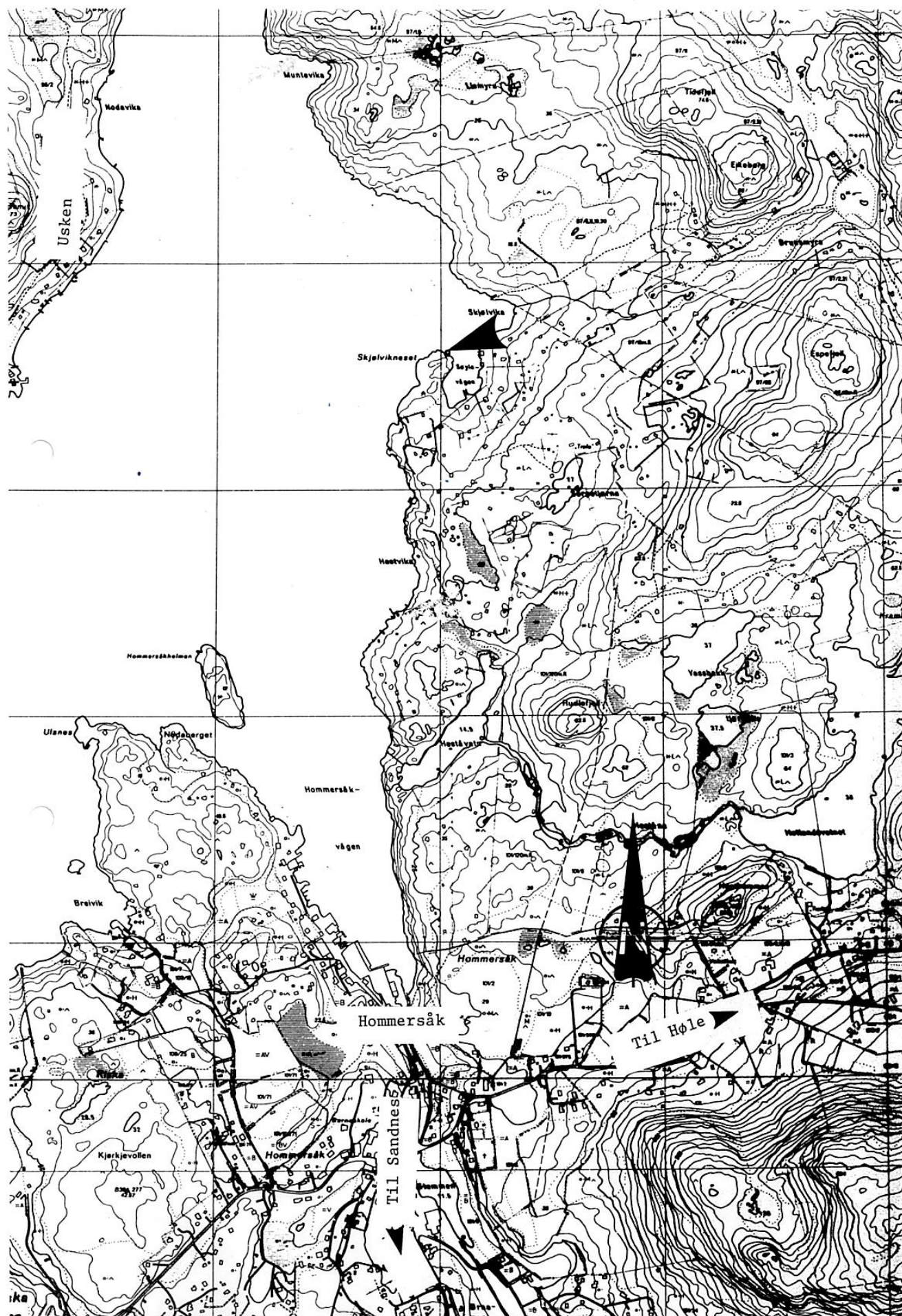
For det tilfelle at De finner å kontakte Hommersåkfolk
sendes dette brev som gjenpart til nedennemnte.

EIENDOMSSJEFEN I SANDNES

Åge Dommersnes
Åge Dommersnes

Gjenpart m/vedlegg
Riska Bydelsutvalg
v/Sigmund Svendsen
Riska Båtforening
v/ Kåre Inge Olsen

Ragnvald Mørge
Ragnvald Mørge
overing.





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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Krumbuneset 87
4311 HOMMERSÅK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Walde

Telefon: 936 86 383
E-post: thomas.walde@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre