

aktiv.

Bersagelveien 541, 4311 HOMMERSÅK

**Koselig hytte med stor tomt!
Utsikt over vann og nærhet til sjø.
Parkering på egen tomt.**



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 1 790 000,-
Omkostn.: Kr 46 140,-
Total ink omk.: Kr 1 836 140,-
Selger: Sissel Tveteraas

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1941
BRA-i/BRA Total 49/56 kvm
Tomtstr.: 2361.6 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 168
Oppdragsnr.: 1412260054

Koselig hytte med stor tomt! Utsikt over vann og nærhet til sjø. Parkering på egen tomt.

Stor hytteeiendom på hele 2361 m² fredelig plassert på Sletten mellom Hommersåk og Bersagel.

Her får du en koselig hytte med ekte hytteidyll. Utsikt over Nordavatnet, lun og skjermet terrasse med gode solforhold og god parkering på egen tomt.

Hytta har to soverom + ekstra sengeplasser i gang oppe. Hovedetasjen består av kjøkken og stue med nydelig utsikt, samt peisovn som gir lun og hyggelig stemning.

Området byr på fantastiske friluftsmuligheter året rundt. Sletten kai (ca. 10 min gange) gir enkel tilgang til sjø, bading, fiske, båtliv og sosial møteplass. Nordavatnet ligger like ved med fine tur- og badeområder.

Hommersåk sentrum nås på få minutter med bil med dagligvare og servicetilbud.

Privat vann (brønn med pumpe) for sommervann, og offentlig vann/avløp klart ved tomtegrense.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	53
Energiattest	61
Byggetillatelse	67
Matrikkelrapport	80
Kart	86
Planopplysninger	89
Vann og avløp	97
Nabolagsprofil	114
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 56 kvm

TBA: 23 kvm

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 35 kvm Entré/gang, trapp og stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 14 kvm Trapp, gang og 2 soverom

Boder

BRA-e: 7 kvm To boder og toalett

TBA: 23 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet.

Takhøyde målt i stue 1 etasje 2,05 m.

Terrasse/platting på bakke 23 m².

Utvendige boder 6,72 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2361.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt beregnet til 2 361,6 kvm. Tomten er en skrånet naturtomt.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart)

kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Iht. matrikkelkart er eiendomsgrensene oppgitt til å ha en nøyaktighet på 31 - 200 cm. Matrikkelkart er vedlagt salgsoppgaven.

Beliggenhet

Bersagelveien 541 ligger idyllisk og fredelig til i naturskjønne omgivelser på Sletten, mellom Hommersåk og Bersagel. Her får du ekte hytteidyll med utsikt over Nordavatnet og kort vei til sjøen, i rolige og skjermede omgivelser. Eiendommen ligger luftig til med god avstand til naboer, noe som gir en ekstra følelse av privatliv og ro. Området er kjent for sin landlige karakter med spredt bebyggelse, gode solforhold og et stille preg som gir følelsen av å være langt unna byen, samtidig som du har den innen rekkevidde.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold gjennom sommerhalvåret, med mange fine timer utendørs i rolige omgivelser. I hagen nytes solen fra tidlig morgen, og på terrassen sitter man lunt og godt med sol fra ca. kl. 11:00. Solen runder av dagen på fremsiden av hytta rundt kl. 21:00. Ifølge solanalyse fra Geodata har eiendommen sol fra ca. kl. 07:00 til 22:00 midt på sommeren, noe som gir stabile og svært gode solforhold store deler av dagen.

Sport og fritid

Området byr på svært gode muligheter for friluftsliv året rundt. Fra hytten er det ca. 10–13 minutters gange ned til Sletten kai, som gir enkel tilgang til sjøen. Her finner du et populært område for bading, fiske og båtliv, samt en hyggelig sosial møteplass, blant annet kjent for sankthansfeiring. I tillegg ligger Nordavatnet like i nærheten, med flotte omgivelser for både bading og rolige kveldsturer. Nærliggende skogsområder gir gode turmuligheter, og legger til rette for en aktiv og naturnær fritid. Selger opplyser for øvrig at det tidligere har vært disponert både parkeringsplass og båtplass ved Sletten kai, noe som kan indikere muligheter i området. Ingen avtaler foreligger per dags dato.

Dagligvare og fasiliteter

Hommersåk sentrum ligger en kort kjøretur unna og tilbyr dagligvarebutikker, servicetilbud og det du trenger under oppholdet. Dette gir en god balanse mellom det enkle hyttelivet og praktisk tilgang til nødvendige fasiliteter.

Offentlig transport

Det er bussforbindelser i området med tilknytning til Hommersåk, Sandnes og videre mot Stavanger. For de fleste vil likevel bil være det mest naturlige fremkomstmiddelet til og fra hytta.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Teft Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Ringmur med lødd stein. Fuger mellom noen stener.

Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.

Etasjeskille med trebjelkelag.

Vindu med dobbelt glass.

Saltak tekket med takstein.

Innvendig

1. etg.: Laminat og gulv-plank på gulv. Trepanel på vegg og tak.

Loft: Teppe på gulv. Tapet på vegg. Tapet og trepanel i skråtak.

Utvendige boder bygget i 2009.

Bygget med bjelkelag i trekonstruksjoner og krype-rom.

Vegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.

Pulttak tekket med takstein.

Eiendommen har en terrasse/platting bygget i trekonstruksjoner, dekket med terrassebord i trevirke.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen ble kjøpt i 1974.

Selger har brukt hytta lite de siste årene.

Feil og mangler:

- Det har vært taklekkasje en gang rundt 2008/2009. Forholdet er opplyst utbedret ved legging av nytt tak rundt 2009/2010. Årstall er litt usikkert.

- Det er opplyst om fukt i krypkjeller.

- Det har vært forekomst av mus i hytten, særlig i perioder hvor hytten har stått ubebodd.

- Det har tidligere vært maur på eiendommen. Forholdet er utbedret etter tiltak fra Anticimex, og det er ikke rapportert om nye tilfeller. Årstall usikkert, men rundt 2017.

Utførte arbeider:

- 2009/2010: Nytt tak (takstein) etter tidligere lekkasje. Utført av faglært.

- 2009: Oppført tre boder (vedbod, redskapsbod og wc-bod). Opplyst godkjent av kommunen.

- Ca. 2000: Installert pumpe for brønn (brukes i sommerhalvåret).
- Ca. 1997: Installert kjøkkenvifte med kullfilter over komfyr (faglært arbeid).
- 1985: Opparbeidet uteområde med fyllmasse og større uteplass. Bygget terrasse. Lagt drenerør på oppsiden av hytten. Mur etablert med tanke på mulig utvidelse (ikke tatt i bruk).
- 1977: Omfattende reovering av hytten med blant annet ny kledning, isolasjon, overflater, vinduer, dører og kjøkken. Installert vedovn, utført arbeid på pipe, oppgradert elektrisk anlegg og tiltak mot fukt i krypkjeller. Utført av faglært firma.

Annet:

- Eiendommen har privat vannforsyning (brønn med pumpe). Sommervann.
- Vann og avløp ligger klart til tilkobling like utenfor tomtegrense.
- Det er opplyst at etter kommuneplanen er det tillatt å søke om erstatningshytte (se vedlagt mail fra kommunen).

Standard

Boligmassen fremstår i normalt stand med normal slitasje alder tatt i betraktning. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulvflater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

* TG2 *

- Utvendig - Taktekking

Tilstanden til tekking, takstein, lekter, underlagspapp og beslag vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid. Yttertak ble byttet i 2010. Det er ikke kjent om underlags-papp og lekter er byttet. TG 2 på grunn av blant annet det er registrert mosegroing på taket.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takrenner er ikke montert på nedside av boligen. Overflatevann går til bakke. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen er ikke montert i nedre del av kledningen. Spredte fukt- og råteskader er observert. På enkelte steder er det liten

avstand mellom ytterkledning og bakke.

- Utvendig - Vinduer

Vinduene er fra 2009, og har passert over halvparten av forventet funksjonstid. Noen vindu fremstår som værslitt. Noen vindu tar borti karm og bør justeres.

- Utvendig - Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Beslag ved terskel til terrassedør er ikke montert.

- Utvendig - Terrasse/platting

TG 2 gis på grunn av normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Flere søyler går direkte til bakken og er ikke forankret med fundament og søyle-sko. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Det måles en skjevhet på 5 cm.

- Pipe og ildsted

TG 2 er satt på pipe på grunn av alder på utvendig teglstein, fuger og beslag over tak. Det er registrert sprekk på branntavle ved vedovn i stue.

- Kryp Kjeller

Det er ikke etablert fuktspærre mot grunnen i krypkjelleren. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det registreres sprekker i fuger mellom stener.

- Innvendige dører

Flere dører tar borti karm og bør justeres.

- Kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og ikke andre mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Avtrekk over kokeplate er funksjonstestet med papir, og det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen.

- Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannforsyningen med elektrisk pumpe er ikke tilstandsvurdert. Pumpe fra brønn installert ca. 2000. Alder er usikker. Se egenerklæring.

- Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsvann går til bakke.

- Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur på baksiden av hytta og

dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

* TG3 *

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. På befaringsdagen er det registrert aktivitet fra gnagere i tak i stue. Synlig sig/skjevheter i takkonstruksjon sett fra bakke.

Tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fukt- og råteskader, samt aktivitet fra gnagere i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved fukt-søk i bjelkelag i krypkjeller er det registrert forhøyede målinger. Det vil ikke være unormal med borebille/morr i boliger av denne alder. Bjelkelag mot krypkjeller er ikke isolert. Stedvis noe knirk.

Tiltak: Forhøyede fuktverdier i bjelkelaget bør følges opp. Bjelkelaget bør vurderes isolert for å bedre energieffektiviteten og inneklimate.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

- Innvendige trapper

Avvik: Trapp har lav takhøyde og rekkverk er ikke etablert.

Tiltak: Det bør etableres rekkverk og vurderes tiltak for å øke takhøyden i trappen.

Kostnadsestimat: Under 20 000.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. TG 3 er gitt på grunn av vannansamling på bakken under bod og fuktinntrengning i krypkjeller.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende drenering og fuktsikring rundt grunnmuren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Info om tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vann med pumpe fra brønn. Pumpen er installert ca. år 2000.

- Avløpsrør: Avløpsrør i plast fra vask på kjøkken. Avløpsvann går til bakke.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig avtrekk med spalteventil i vindu.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med skrusikringer. Anlegget er fra 1977. Det er tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Innbo og løsøre

Hytten er stilet for visning. All styling vil bli fjernet før overtakelse, men for øvrig selges eiendommen slik den fremstår på visningstidspunktet, inkludert alt av innbo og løsøre som befinner seg på eiendommen. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Alle hvitevarer medfølger handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Hytta ble totalrenovert i 1977.

For flere oppgraderinger, se sammendrag fra selgers egenerklæring.

Parkering

God parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Hytta har panelovner og vedovn.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. Les mer hos NVE - www.nve.no

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 1 790 000

Omkostninger kjøper

1 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

44 750 (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))

46 140 (Omkostninger totalt)

63 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

65 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 836 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 853 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 855 840 (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 3 160 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer hytterrenovasjon.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 53 221 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 salgsopgaven. 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.

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 98, bruksnummer 168 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:

1108/98/168:

16.08.1941 - Dokumentnr: 202916 - Bestemmelse om gjerde

Megler forklaring: Ved skylddeling i 1941 ble det avtalt at gjerdeplikten påhviler denne eiendommen.

10.07.1974 - Dokumentnr: 3309 - Bruksrett

Bestemmelse om bebyggelse

Meglers forklaring: Hytte (sommerbolig) som ønskes oppført må bygges etter fremlagte planer og under ingen omstendighet anvendes til helårsbolig eller bolig av permanent karakter, m.v. iflg. erklæring.

16.08.1941 - Dokumentnr: 202916 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:98 Bnr:12
Meglernes forklaring: Rett for denne eiendommen til å hente vann fra bekken.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det er mottatt godkjente byggetegninger og en byggetillatelse datert 22.05.1974 om oppføring av vindfang og innsetting av nye vinduer. Tegningene avviker i liten grad fra dagens faktiske forhold på følgende punkt: Vindfanget er i bygget.

Det er mottatt godkjente byggetegninger og en byggetillatelse datert 22.04.2009 om oppføring av bod til fritidsbolig.

Det foreligger ikke ferdigattest på de to overnevnte byggetillatelsene. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. For tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Hytta har i dag vann til kjøkken fra egen brønn, med pumpe plassert i grovkjeller (på sommerhalvåret). Det er kun kaldtvann, og dette benyttes til praktiske formål som skylking. Avløpet går i dag til terreng, og det er installert elektrisk toalett i en av utebodene.

Det er i utgangspunktet pålegg om å koble seg til offentlig vann og avløp. Men eier har fått fritak for tilkobling til offentlig vann og avløp i brev fra kommunen datert 19.11.2024. Samtidig er det et stort pluss at området ble tilrettelagt med offentlig vann- og avløpsnett i 2020/2021. Det er allerede etablert et tilkoblingspunkt like utenfor tomtegrensen, noe som gjør veien videre både enkel og oversiktlig for den som ønsker en oppgradering.

Tilkobling til offentlig nett vil innebære søknad via rørlegger, graving av grøft, etablering av privat pumpestasjon på tomten, samt legging av stikkledninger frem til hytta. Tidligere kostnadsestimat for dette arbeidet lå på ca. kr 102.500,- (2020/2021), noe som gir en god pekepinn på investeringsnivået.

Dette gir en attraktiv mulighet til å videreutvikle hytta med moderne fasiliteter, samtidig

som dagens løsning fungerer fint til fritidsbruk.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring.

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, ikrafttredelse 15.05.2023. Hele eiendommen på 2361.6 kvm er i kommuneplanen avsatt til LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring.

Bestemmelser for bebyggelse i dette området finner man i kommuneplanen under punkt 5.3.2:

5.3.2 Spredt fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, pkt. 5)

For fritidsboliger i LNF gjelder følgende arealbegrensinger:

Der byggegrense går nærmere enn 100 m fra sjø og vassdrag: Maks areal 90 m² BRA inkl. bod.

Lengre enn 100 m fra sjø og vassdrag: Maks areal 120 m² BRA inkl. bod.

Frittliggende bod kan maksimalt ha bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) på 15 m² og skal ikke plasseres mer enn 6 meter fra fritidsboligen.

Det tillates kun en bruksenhet per fritidsbolig. Allemannsretten og hensynet til naturkvaliteter /kulturlandskapet skal være ivaretatt.

Det er tillatt å søke om erstatningshytte, dersom hytta har et godkjent vedtak – tillatelse til oppføring med påfølgende godkjenning i en ferdigattest. Eller så må hytta være oppført før 1965. Da regnes den som ett objekt en kan søke om erstatningshytte på bakgrunn av.

Eiendommen er delvis berørt av hensynssone H310_1 for ras- og skredfare og hensynssone H220 for støy (Gul sone T-1442). Men ikke i det området hytten er plassert (se vedlagt kommuneplan-kart).

- H310_1 – Ras- og skredfare: Området er vurdert med potensiell risiko for ras eller skred. Dette betyr at det ved tiltak på eiendommen (som bygging eller terrengendringer) kan stilles krav til geotekniske vurderinger og eventuelle sikringstiltak.

- H220 – Støy (gul sone iht. T-1442): Eiendommen ligger i en gul støysone, som er en vurderingssone hvor støy kan påvirke bokvaliteten. Ved ny bebyggelse eller vesentlige endringer kan det stilles krav til støydempende tiltak, som for eksempel fasadetiltak eller skjerming, for å sikre tilfredsstillende lydnivå.

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.

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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. Overtakelse skal være avklart før budaksept.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte for tinglysing i etterkant av overtakelse.

I forbindelse med salget er hytten klargjort med fasadevask av både hovedhytte, utvendige boder og levegg. Innvendig er det utført en enkel rengjøring, samt rens av gulvteppe på loft. Det er også gjennomført sanering med grundig utvask og desinfisering som følge av funn av muse-ekskremitter. Det vil ikke bli foretatt ytterligere utvask mellom visning og overtakelse.

Budgivning

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 deknings salg 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere 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 Advokatforsikring for boligeiere.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 900 Kommunale opplysninger

13 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørsvederlag

1 990 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger/overtakelse

11 098 Boligselgerforsikring (0,62 % av salgssum)

4 500 Foto

41 550 Rydding, vask og styling

13 500 Takstmann

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 11 900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Thomas Skjæveland

Salgsleder | Eiendomsmegler

thomas.skjeveland@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

24.04.2026







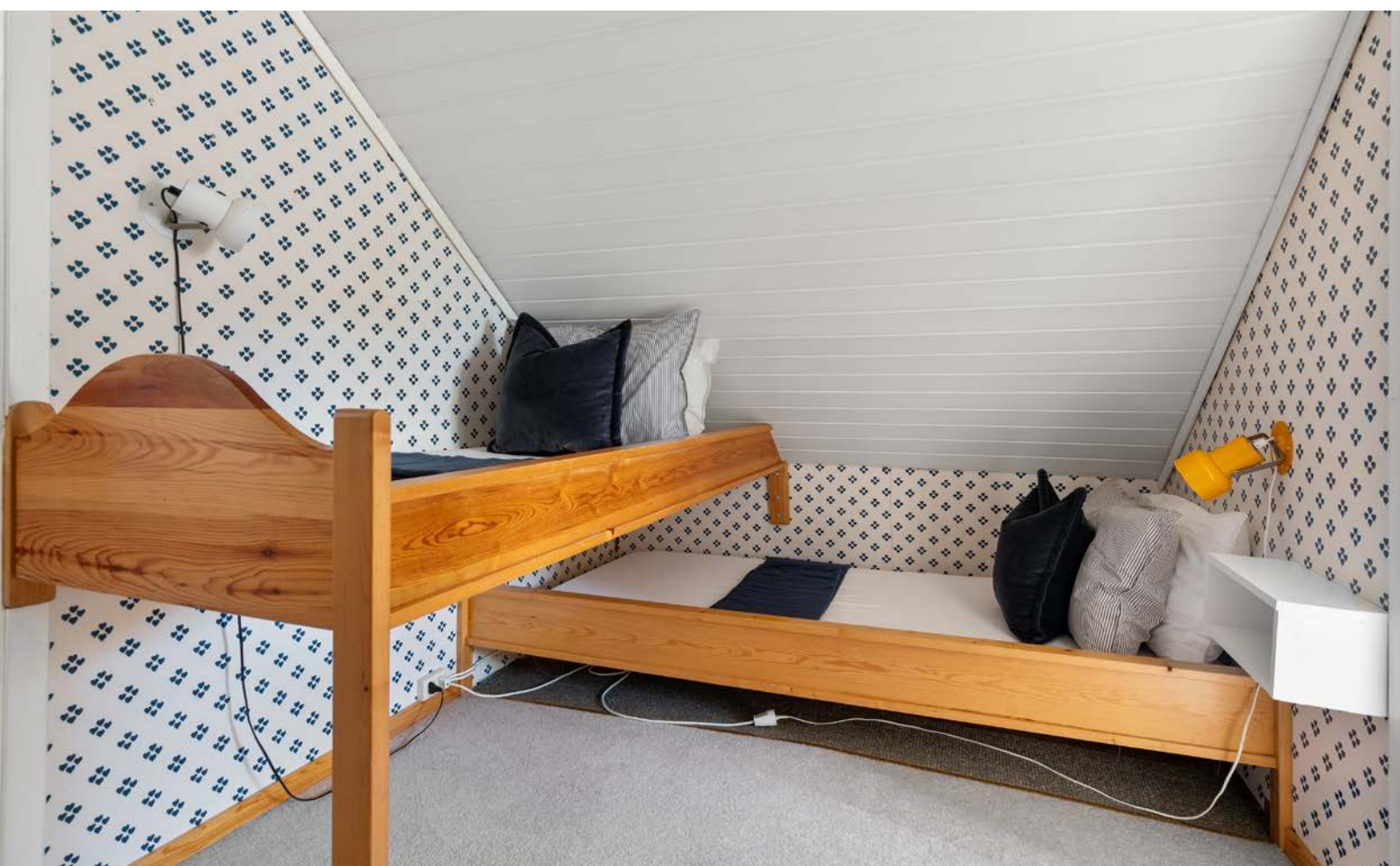


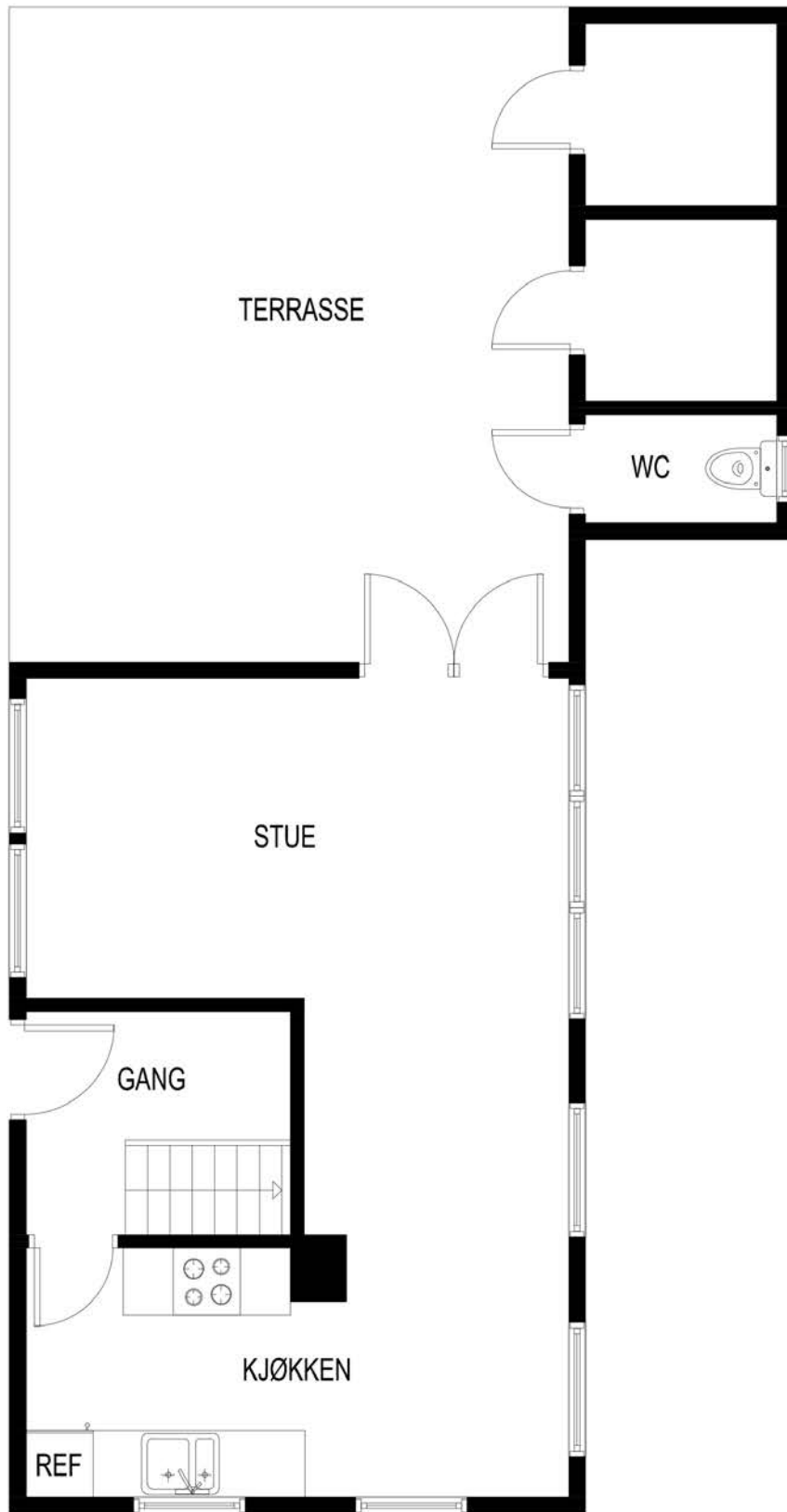


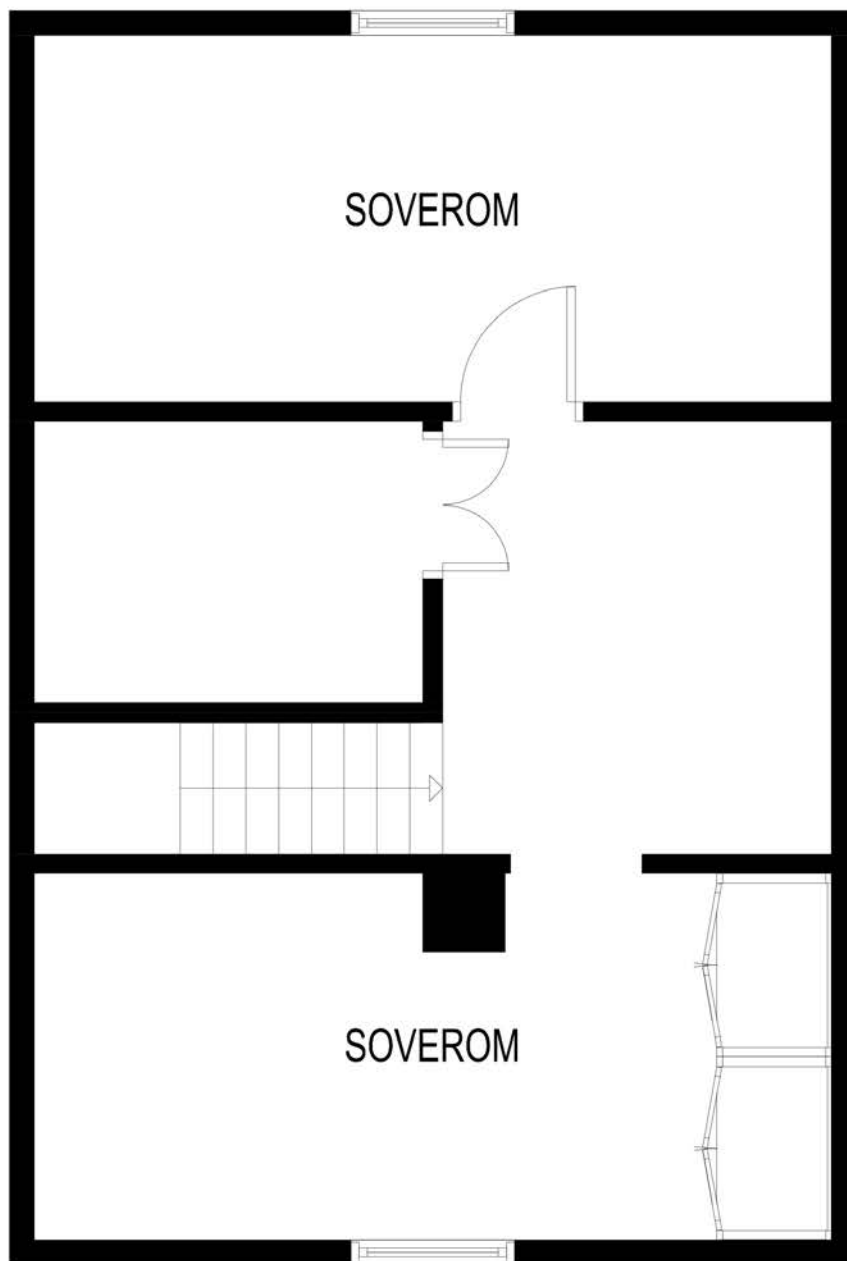













Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Bersagelveien 541 , 4311 HOMMERSÅK

 SANDNES kommune

 gnr. 98, bnr. 168

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 21396-1079

Referansenummer: BE8421

Autorisert foretak: TEFT EIENDOM AS

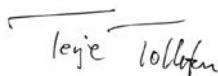


Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Teft Eiendom AS

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Rapportansvarlig



Terje Tollefsen

terje@tefteiendom.no

911 74 769



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM TOMTEN

Skrånet naturtomt.

OM BYGGEMETODEN

Ringmur med lødd stein. Fuger mellom noen stener. Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak tekket med takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER

1 Etasje. Laminat og gulv-plank på gulv. Trepanel på vegg og tak. Loft. Teppe på gulv. Tapet på vegg. Tapet og trepanel i skråtak.

OPPVARMING

1 Etasje. Elektrisk. Panelovn. Vedovn i stue.
2 Etasje. Elektrisk. Panelovn.

PARKERING

Parkering på egen tomt.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR

1977 - Hytten ble strippet (se egenerklæring). Stort sett bare reisverket sto igjen. Byttet ytterkledning, isolasjon og kledd innvendig. Ble lagt nye bunn-sviller rundt hele hytten. Nye vinduer, inngangsdør og verandadør ble satt inn. Nytt kjøkken. 2010 - byttet yttertak med ny takstein. Alder er usikker. Se egenerklæring. Opplysninger gitt av eier.

KONKLUSJON

Boligmassen fremstår i normalt stand med normal slitasje alder tatt i betraktning. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONLUSJON

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

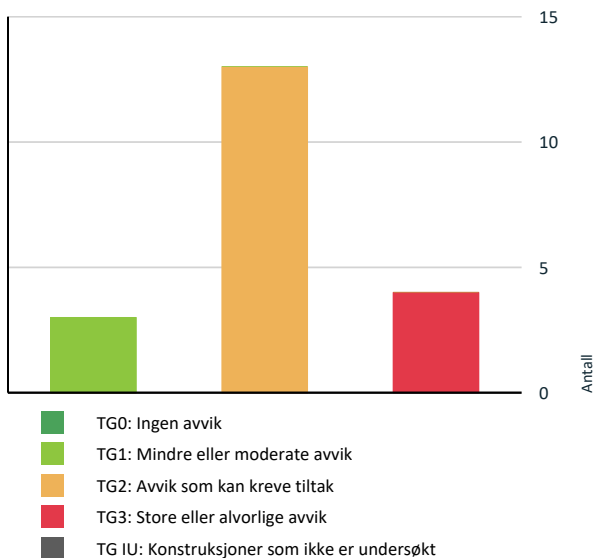
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegningene er ikke kontrollert eller verifisert av takstmann. Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

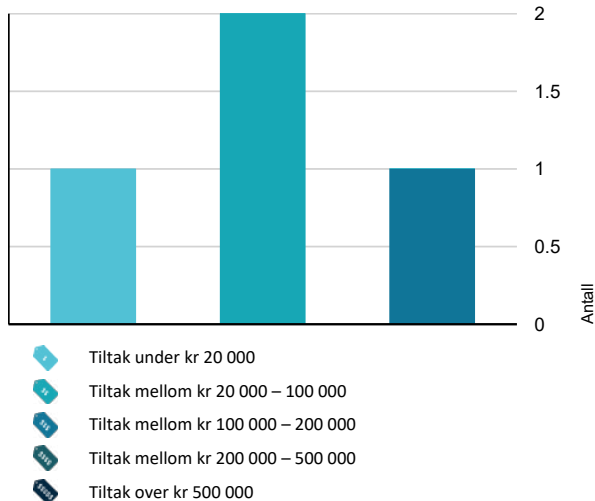
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [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](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1941

Kommentar

Opprinnelig byggeår ref.
Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, undertak, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakken, er vurderingen begrenset av dette.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Årstall: 2010

Kilde: Egnerklæring

Vurdering av avvik:

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

Tilstanden til tekking, takstein, lekter, underlagspapp og beslag vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid. Det er ikke kjent om underlags-papp og lekter er byttet.

Forventet levetid for tegltakstein er 10–50 år, ved omlegging 50–80 år. Utvendige beslag har en forventet levetid på 15–35 år.

TG 2 på grunn av blant annet det er registrert mosegroing på taket (i møne synlig fra bakke), noe som reduserer levetiden på tekking og undertak

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Begroing, mose og lav bør fjernes uten å skade tekkingen for å forlenge levetiden på taket. Det anbefales å gjennomføre årlig kontroll av taktekking og halvårlig rens av nedløpsrør for å oppdage eventuelle skader eller tette avløp tidlig.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tilstandsrapport

Etter byggt teknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Takrenner er ikke montert på nedside av boligen. Overflatevann går til bakke.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke montert snø-fanger. Manglende snø-fanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende bordkledning. Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen er ikke montert i nedre del av kledningen. Spredte fukt- og råteskader er observert. På enkelte steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke (TG 2). Redusert lufting vil gi redusert forventet brukstid på kledningen, og dette øker risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Å ikke bruke musebånd under kledningen kan føre til at mus og gnagere får fri tilgang til husets vegg-konstruksjon, noe som gir økt risiko for gnager-skader og lukte.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Sperrtakkonstruksjon med åser bygget etter byggemåte fra byggeår. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

På befaringsdagen er det registrert aktivitet fra gnagere i tak i stue. Synlig sig/skjevheter i takkonstruksjon sett fra bakke.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fukt- og råteskader, samt aktivitet fra gnagere i takkonstruksjonen. Manglende kontroll av lukkede konstruksjoner medfører usikkerhet om tilstanden, og det er risiko for skjulte skader som kan føre til økte utbedringskostnader og redusert levetid på takkonstruksjonen. Prisoverslaget gjelder kun lokal utbedring; ytterligere tiltak kan medføre tilleggskostnader. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



📍 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass. Fabrikkmalt.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer er kontrollert, og at punktert vindu kan være svært vanskelig å oppdage.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Noen vindu tar borti karm og bør justeres. Vinduene har passert over halvparten av forventet funksjonstid. Dette medfører økt risiko for punktering av glass og et større behov for vedlikehold fremover. Forventet levetid for vinduer er 20–40 år. Noen vindu fremstår som værslitt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og utskifting på et tidligere tidspunkt.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Beslag ved terskel til terrassedør er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på dør og tilstøtende konstruksjoner.



Inngangsdør fremstår som vær-slitt. Normalt vedlikehold må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse/platting bygget i trekonstruksjoner, dekket med terrassebord i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 gis på grunn av normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Flere søyler går direkte til bakken og er ikke forankret med fundament og søyle-sko. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Det måles en skjevhet på 5 cm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.



INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tappe, laminat og furugulv på gulv. Tapet og trepanel på vegg og tak. Fremstår med normal slitasje.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille med trebjelkelag og krypkjeller under.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stue 2 etasje er det registrert en høydeforskjell på 23 mm. På soverom på loft er det registrert en høydeforskjell på 47 mm. Ved fukt-søk i bjelkelag i krypkjeller er det registrert forhøyede målinger. Det vil ikke være unormal med borebille/morr i boliger av denne alder. Bjelkelag mot krypkjeller er ikke isolert. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Forhøyede fuktverdier i bjelkelaget bør følges opp, da dette kan medføre risiko for råte, sopp eller insektangrep, noe som igjen kan svekke konstruksjonen over tid.

Bjelkelaget bør vurderes isolert for å bedre energieffektiviteten og innneklimaet.

Stedvis knirk kan utbedres ved behov, men utgjør i seg selv ingen umiddelbar risiko.

Prisoverslaget er veiledende og gjelder retting av gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen. Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

TG 2 er satt på pipe på grunn av alder på utvendig teglstein, fuger og beslag over tak.

Det er registrert sprekke på branntavle ved vedovn i stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Efaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen. Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år. Montering av takhatt på pipe over tak kan vurderes for å beskytte mot fukt og forlenge levetiden på pipen.



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller med lødd stein og fuger mellom noen steiner.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er avvik:

Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren.

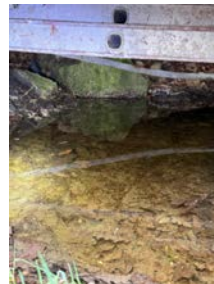
Dette medfører at rommet er utsatt for tilsig av jordfuktighet, noe som kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Det registreres sprekker i fuger mellom stener.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Tiltak:

Det bør etableres fuktsperre mot grunnen for å redusere tilsig av jordfuktighet og dermed begrense risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Sprekker i fugene mellom steinene bør utbedres for å hindre ytterligere fuktinntrengning og forringelse av konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råte, mugg og skader på byggets bærekonstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tett trapp til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

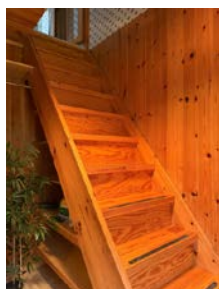
Trapp har lav takhøyde og rekkverk er ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres rekkverk og vurderes tiltak for å øke takhøyden i trappen for å ivareta sikkerheten. Lav takhøyde og manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malt fyllingsdører. Fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Flere dører tar borti karm og bør justeres.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt intervall for justering av dører er 2–8 år.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette og fronter med profiler, mekanisk avtrekk, heltre benkeplate med nedfelt vask, frittstående hvitevarer. Fremstår med normal slitasje.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjonstestet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vann med pumpe fra brønn.

Vurdering av avvik:

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

Vannforsyningen med elektrisk pumpe er ikke tilstandsvurdert. Pumpe fra brønn installert ca 2000. Alder er usikker. Se egenerklæring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pumpe og vannforsyning bør kontrolleres av rørlegger, og nødvendige tiltak bør iverksettes deretter.

Tilstandsrapport



Vannkran på kjøkken er tapet over.

TG 2 Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast fra vask på kjøkken. Avløpsvann går til bakke. Forventet levetid for plast-, kobberrør og sluk er 25–75 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at alle vannlåser renses, etterstrammes og kontrolleres jevnlig for å redusere risiko for lekkasjer eller tilstoppinger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har kun naturlig avtrekk med spalteventil i vindu, som kun vil være effektivt ved vind eller større temperaturforskjeller mellom inne og ute.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1977 Se egenerklæring.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ukjent

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

Ja Samsvarserklæring for installasjon forelegger ikke.

Generell kommentar

Samsvarserklæring for opprinnelig installasjon av elektrisk anlegg foreligger ikke. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.



Sikringsskap står på loft.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har ingen drenering. Overflatevann dreneres med avrenning på tomten.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er avvik:

TG 3 er gitt på grunn av vannansamling på bakken under annekset og fuktinntrengning i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende drenering og fuktsikring rundt grunnmuren for å hindre vannansamling og fuktinntrengning i krypkjeller. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for enkel planering av terreng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

På baksiden av boligen heller terrenget mot boligen. Overflatevann bør ledes bort så raskt som mulig for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand på ca. 3 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.



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

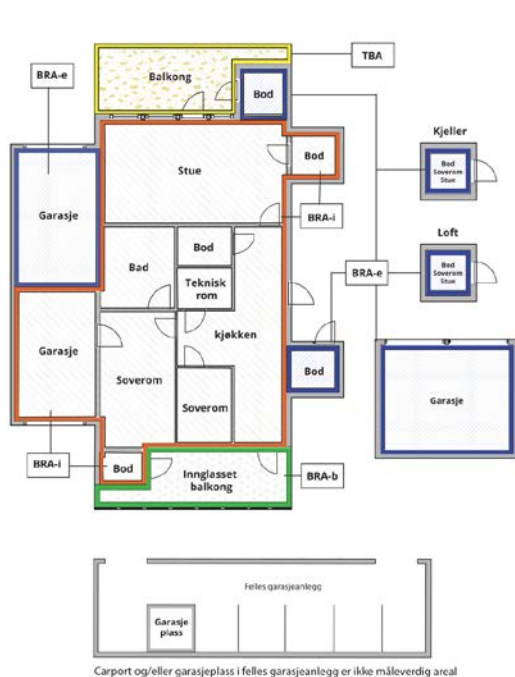
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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'er
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	35			35	23
Loft	14			14	
SUM	49				23
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré/gang, trapp, stue/kjøkken		
Loft	Trapp, gang, 2 soverom		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Takhøyde målt i stue 1 etasje 2,05 m. Terrasse/platting på bakke 23 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegningene er ikke kontrollert eller verifisert av taksmann. Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	7			7	
SUM	7				
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er måt til 6,72 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Terje Tollefsen Nøkkel-opdrag	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	98	168		0	2361.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bersagelveien 541

Hjemmelshaver

Tveteraas Sissel

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig vei

Bygninger på eiendommen

Anneks.



Anvendelse

Anneks innredet med bod 2 stk. Elektrisk toalett er installert på en bod. Toalett er ikke tilstandsvurdert.

Byggeår

2009

Kommentar

Ref. Byggetillatelse.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse

Anneks bygget med bjelkelag i trekonstruksjoner og krype-rom. Vegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Pulttak teknet med takstein.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	21.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	
2	22.04.2026	

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 det 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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Sissel Tveteraas

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1974
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bersagelveien 541

4311 Hommersåk

1108-98/168/0/0



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?

♦ **Ja**

Har vært noe taklekkasje for 10-15 år siden.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på eksakt årstall. Det ble lagt nytt tak, med ny takstein.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1977

Firmanavn: Loddervik og Breivik (tømre)

Beskrivelse av arbeidet: Hytten ble strippet og totalrenovert. Stort sett bare reisverket sto igjen. Ytre kledning, isolasjon og indre kledning ble foretatt. Ble lagt nye grunnsviller rundt hele hytten. Nye vinduer, inngangsdør og verandadør ble satt inn. Ble satt inn nytt kjøkken, kjøleskap og komfyr.

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**

Det har alltid vært noe fukt i krypkjelleren.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1977

Firmanavn: Loddervik og Breivik (tømrer)

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt asfaltplater under hele hytten for å sikre mot fuktig luft fra krypkjeller.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1985

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på eksakt årstall. Ble lagt perforert drenerør (plastrør i hele lengder).

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Ble gjort på oppsiden av hytten foran hovedinngangen (der det er plen).

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?

♦ **Ja**

Det er / har vært mus i hytten, da hytten har stått ubebodd store deler av året. Det var også maur et år, man ble gjort tiltak og de har ikke vært tilbake siden.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Sikker på eksakt år. De utførte tiltak slik at det siden ikke har vært maur.

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**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på eksakt årstall, men ble installert pumpe fra brønn, som man bruker i sommerhalvåret for å få vann inn til hytten.

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på eksakt årstall. Ble installert kjøkkenvifte/ avtrekk over komfyr.

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?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1977

Firmanavn: Usikkert

Beskrivelse av arbeidet: Fikk satt inn ny vedovn når man totalrenoverte. Ble lagt puss på utsiden av pipe som stikker over taket og lagt inn helle på toppen av pipen for å forhindre vann i pipeløpet.

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1977

Firmanavn: Usikkert

Beskrivelse av arbeidet: Det elektriske anlegget ble totaloppgradert da man renoverte hytten.

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**

Det ble bygget tre boder (en til ved, en til redskapsbod og en til wc). Oppført og godkjent i 2009 (sak 485/2009).

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjennelsen er knytte til sak 485/2009

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1985

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Uteområdet på oppsiden av hytten ble tilført fyllmasse og jord, for å få større uteplass. Ble også opparbeidet en mur ut fra hytten med tanke på utvidelse av selve hytten, men ble aldri tatt i bruk. Ble bygget terrasse ut fra hytten for større uteområdet.

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?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Vann og avløp ligger klart til tilkobling. Sandnes kommune har bekreftet at man kan bygge erstatninghytte om man ønsker (se eget dokument).



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.



Adresse

Bersagelveien 541, 4311 HOMMERSÅK

Dato for energimerking

06.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-277863

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

170161084

Gårdsnummer

98

Bruksnummer

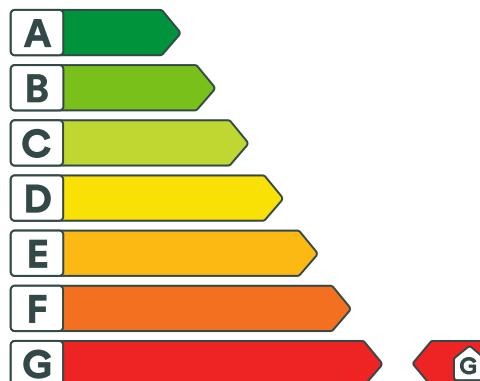
168

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1942

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

45,0 m²

Oppvarmet bruksareal

45,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

616,99 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

544,51 kWh/m²

Totalt levert pr. år

24 503 kWh



Bersagelveien 541, 4311 HOMMERSÅK



Detaljering

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



Bersagelveien 541, 4311 HOMMERSÅK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperatur

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: 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 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Utskrift

av møtebok for Sandnes bygningsråd.....

Sak 500/74.

i møte den i møte 21. mai 1974.

Egil Helgø.

Søknad v/ A/S Trelastkompaniet om oppføring av vindfang og innsetting av nye vinduer i forbindelse med hytte på gnr. 98 bnr. 168, Eltervåg (Vier).

Grunnflate: 2,3 kvm. Samlet grunnflate etter tilbygg 33 kvm. Hytten har soverom på loft.

Byggemåte: Tre.

Attester om nabovarsel ikke nødvendig.

I forslag til generalplan for Sandnes har man forutsatt at eksisterende hytter skal kunne utbygges i noen grad med maksimum 60 kvm grunnflate, dersom hytten er ren en-etasjes bygning.

Bygningsrådet besiktiget hytten under befaring 8.3.1974. Hytten er i en dårlig forfatning, Adkomst til fylkesvei er ikke god, og parkeringsmulighetene er neppe tilfredsstillende.

Vedtak:

Bygningsrådet anser forholdet for bagatellmessig.

Byggetillatelse gis på betingelse av at det avgis tinglyst erklæring om at at hytten ikke skal brukes til helårsbolig o.s.v.

Det må sørges for parkeringsplass.

Rett utskrift:

E. H.

Oversendes herr Egil Helgø under henvisning til ovenstående vedtak.

Sandnes, den 22. mai 1974.

Kaare Christiansen
bygningssjef.

Vedlegg.



BYGNINGSSEKJEN
I SANDNES
MÅTTID 28.5.74
KOST 98/168

HERR EGI L. HELG.
FASADE FORANDRING AV HYTTE
NÅL 1.60. 2.H. 30/4.74

AKKREDITSIVERT
TRELASTKOMPANIET

0 50 100 Plasset i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning AS



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sissel Tveteraas
Sandalsveien 71 B
4022 STAVANGER

Sandnes, 22.04.2009

Deres ref.:
Saksbehandler: Kristian Harestad

Vår ref.: 200805805-8
Arkivkode : O : 98-168



D SAK 485/2009 - GODTATT MELDING

Gnr./Bnr: 98/168 Byggeadresse: ELTERVÅG 168

Tiltakets art: Nybygg
Byggets/anleggets art: Bod
Tiltakshaver: Sissel Tveteraas

Melding datert: 21.08.08 mottatt: 27.08.08
Siste dokument mottatt: 27.02.09

Fakta:

Det er sendt inn melding for oppføring av bod til fritidsbolig på gnr/bnr 98/168 som vist i innsendte planer.

Bebygd areal, bod: 12 m²
Bruksareal, bod - 1.etasje: 10 m²

Gjeldende plan:

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

Nabovarsel:

Naboer er varslet har ingen merknader til tiltaket. En nabo sendte inn protest som ble trekt tilbake i brev datert 26.02.09 og mottatt 27.02.09.

Bygningssjefens vurdering:

Bygningssjefen har ingen merknader til at søkes om på oppføre en bod på stedet. Tiltaket anses å være i samsvar med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

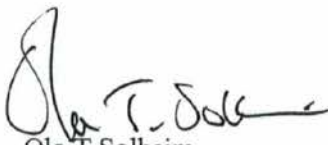
Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

Bygningssjefen har heller ingen merknader til at settes inn et biologisk wc med bøttetømming i boden som opplyst av tiltakshaver muntlig pr telefon. Kommunen oppfatter det slik at dette er en bygning som ikke kan brukes til varig opphold for personer.

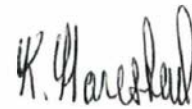
VEDTAK:

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

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

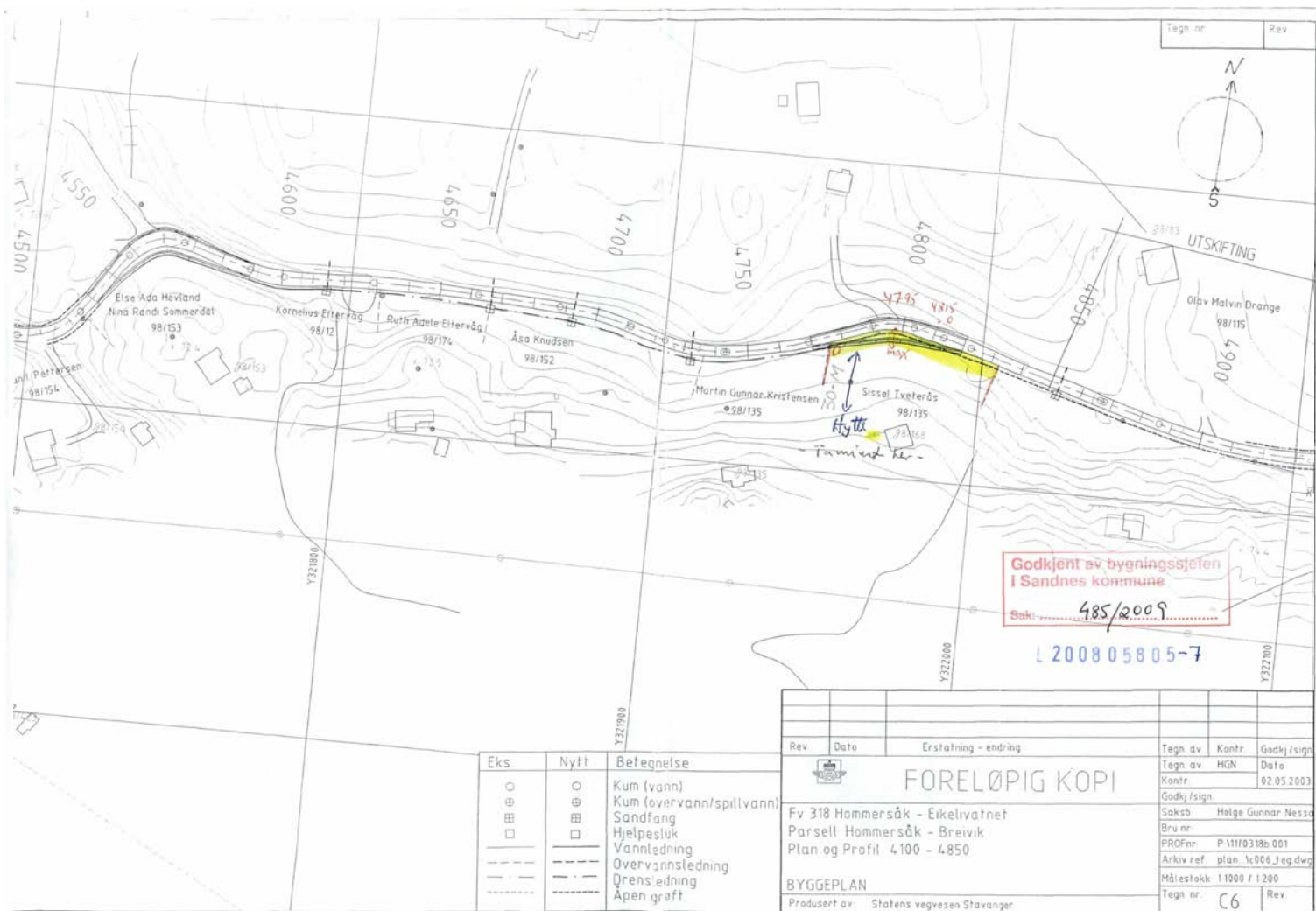


Ola T Solheim
bygningssjef



Kristian Harestad
saksbehandler

Vedlegg : Meldingsskjema m/stemplede tegninger



Eks	Nytt	Betegnelse
○	○	Kum (vann)
⊕	⊕	Kum (overvann/spillvann)
⊞	⊞	Sandfang
□	□	Hjelpesluk
---	---	Vannledning
---	---	Overvannsledning
---	---	Drensledning
---	---	Åpen grøft

Rev	Dato	Erstatning - endring	Tegn av	Kontr.	Godkj /sign
FORELØPIG KOPI					
Fv 318 Hommersåk - Eikelivatnet			Saksb. Helge Gunnar Nesse		
Parsell Hommersåk - Breivik			Bru nr.		
Plan og Profil 4100 - 4850			PROFnr. P11170318b.001		
BYGGEPLAN			Arkiv ref. plan.1c006_feg.dwg		
Produsert av. Statens vegvesen Stavanger			Målestokk. 1:1000 / 1:200		
			Tegn nr. C6		Rev.

200805805 / 11

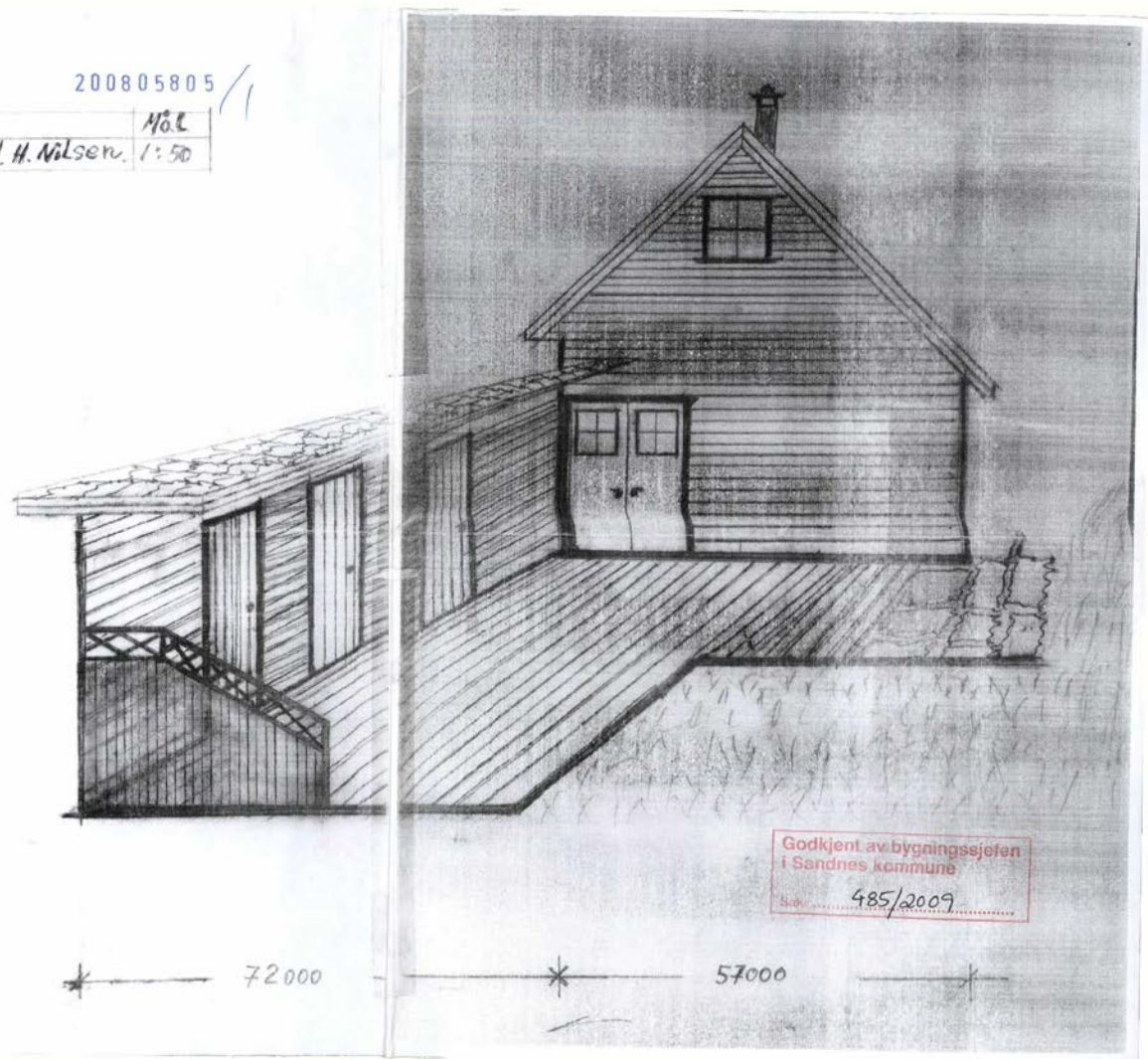
Dato: 19/8-08	Mål
Maon: Bernhard H. Nilsen.	1:50



54000



24000



72000

57000

Godkjent av bygningsjefen
i Sandnes kommune
485/2009

DATO	19/8-08	M&L	Vest-Fasade
NAVN	Bernhard H. Nilsen	1:50	



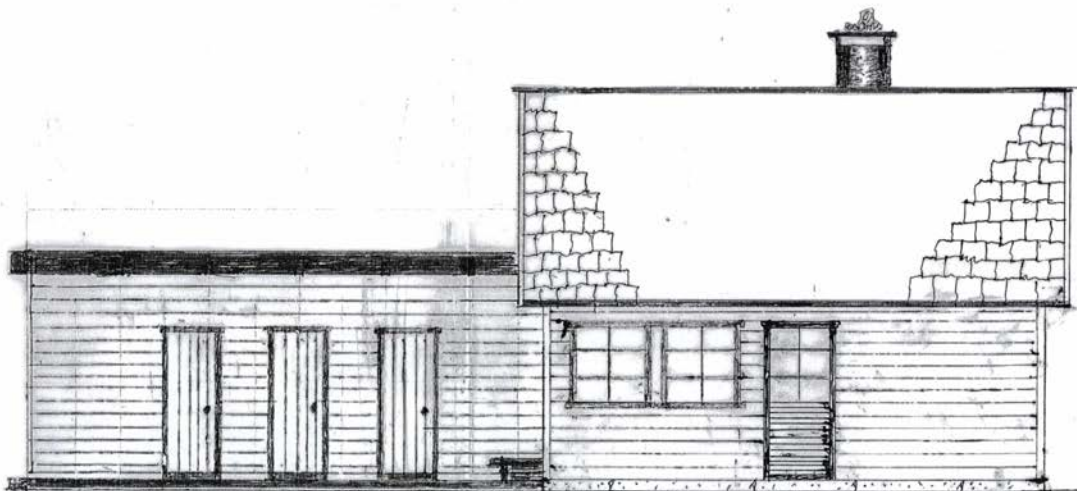
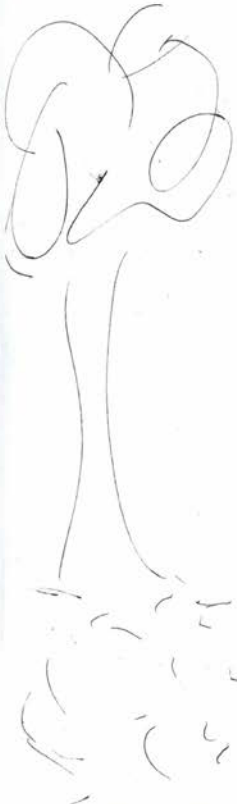
Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 485/2009



200805805-7

Dato: 20/3-09	Mål	sør-Fasade.
Navn: Bernhard H. Nilsen	1:50	

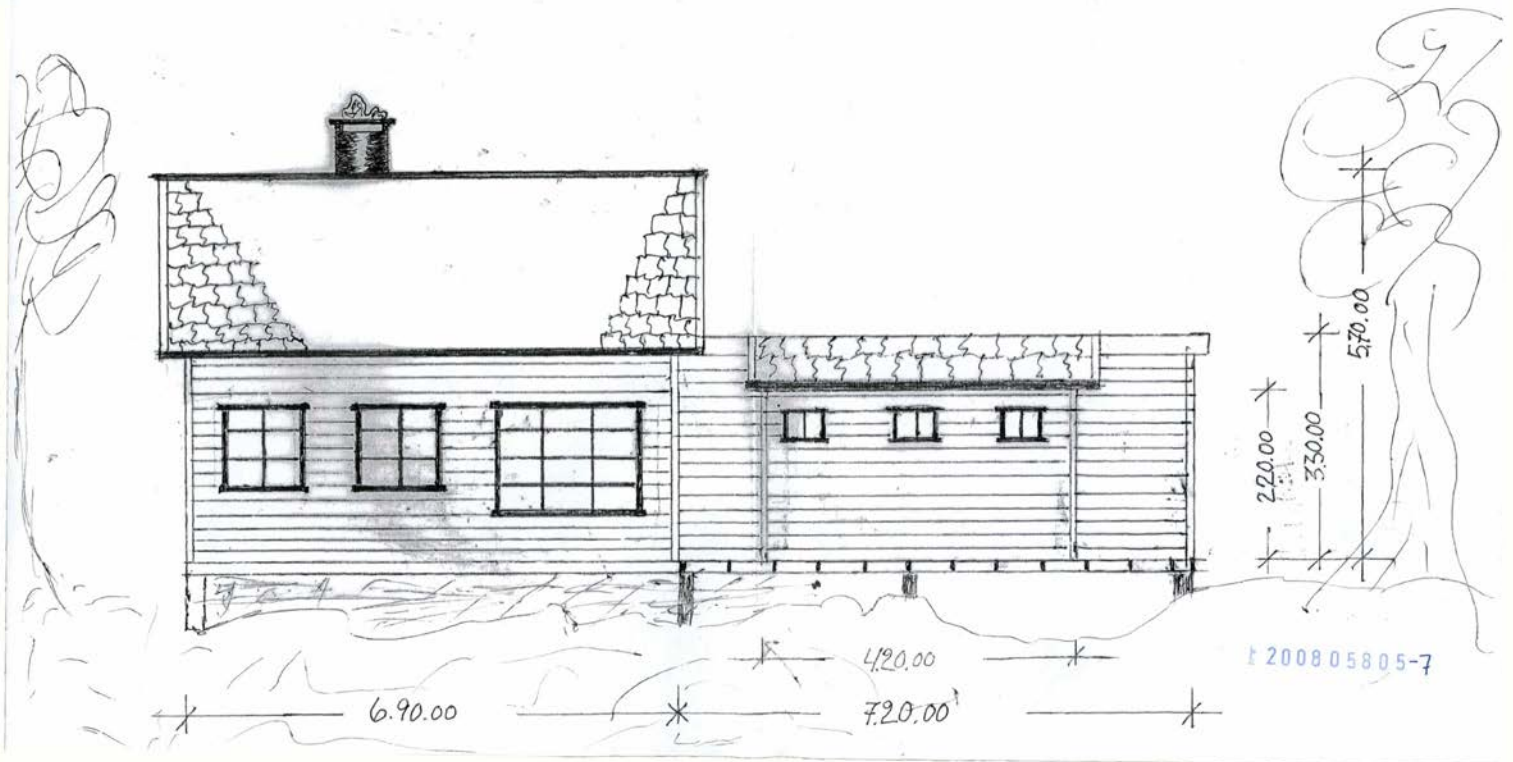
Godkjent av bygningsjefen
i Sandnes kommune
Sak 485/2009



2008 05805-7

Dato: 20/3-09	Mål	Nord-Fasade
Bernhard H. Nilsen.	1:50	

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 485/2009

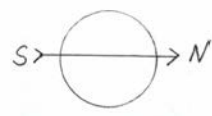


Dato: 20-3-09	Mål: Øst-Fasade
Navn: Bernhard H. Nilsen	1:50

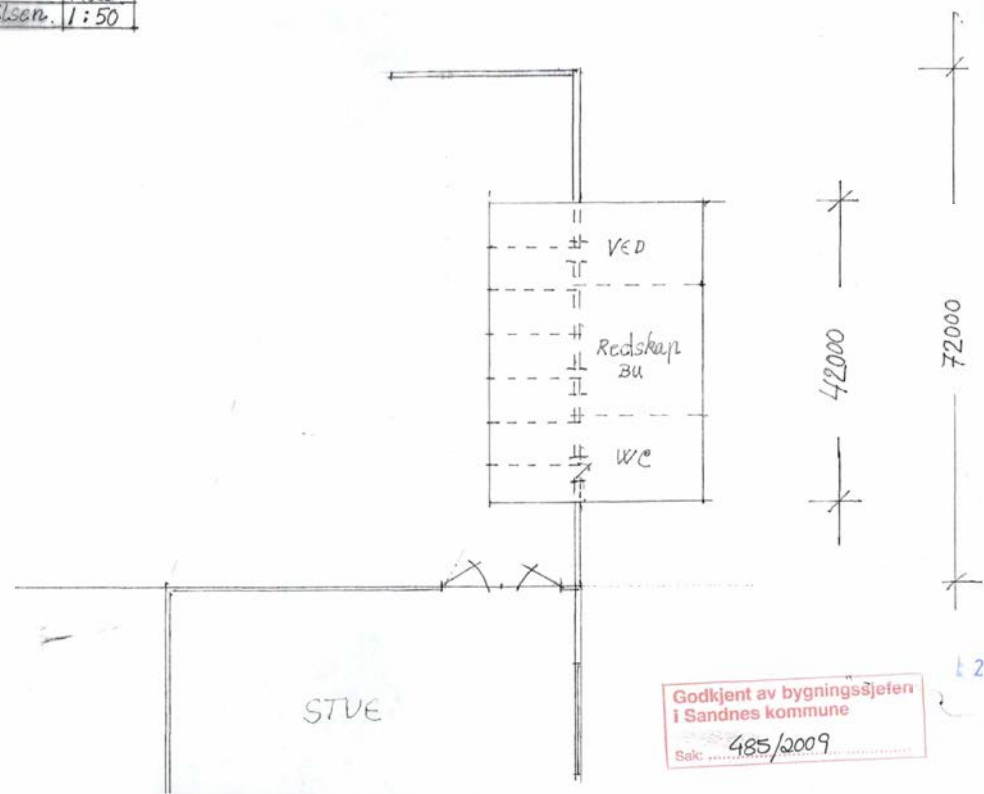
Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 485/2009



57000 1200 1650



Dato: 19/8-08	M&L
Mavn: Bernhard H. Nilssen	1:50



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 485/2009

200805805-7

Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Mvh

Dokumentsenteret

Sandnes kommune

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 98, Bruksnr 168	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	908 Lauvås
Veiadresse:	Bersagelveien 541, gatenr 3850	Valgkrets:	1 Riska
	4311 Hommersåk	Kirkesogn:	6080201 Riska
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Lyngheim	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	16.08.1941	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 361,6 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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/98/168	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kartforretning	Forretning:	10.07.2009	Berørt	1108/98/12	0,0
	Matrikkelført:	10.07.2009	Berørt	1108/98/50	0,0
			Berørt	1108/98/154	0,0
			Berørt	1108/98/168	0,0
			Berørt	1108/98/174	0,0
			Berørt	1108/98/208	0,0
			Berørt	1108/98/499	0,0
Skylddeling	Forretning:	16.08.1941	Avgiver	1108/98/12	-2 120,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/98/168	2 120,0

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
Bersagelveien 541	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:	170161084			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**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:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	22.04.2009	
Energikilde:		BRA annet:	10,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	10,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	300057016			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				10,0	10,0				

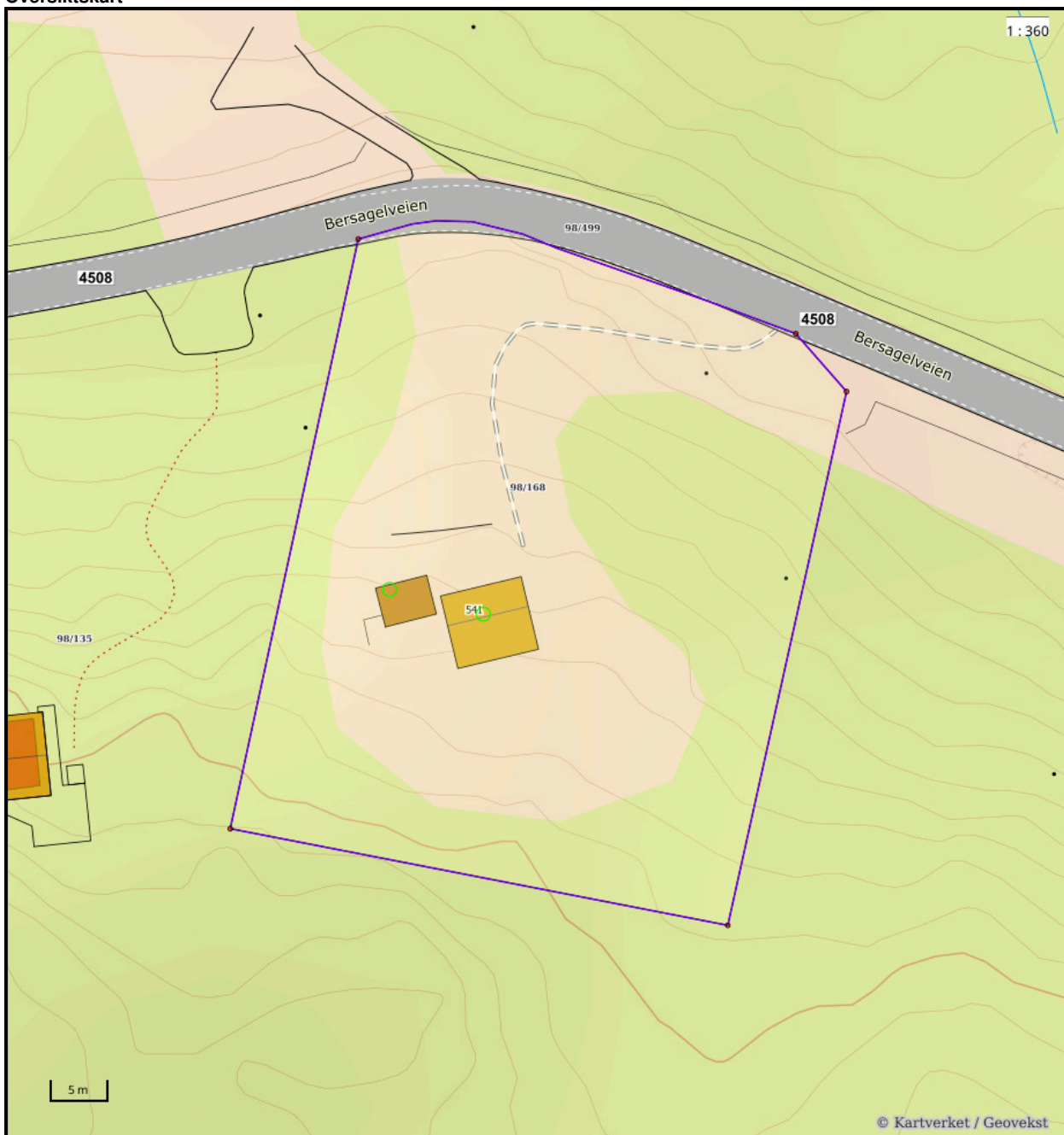
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Tveteraas Sissel	190245

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

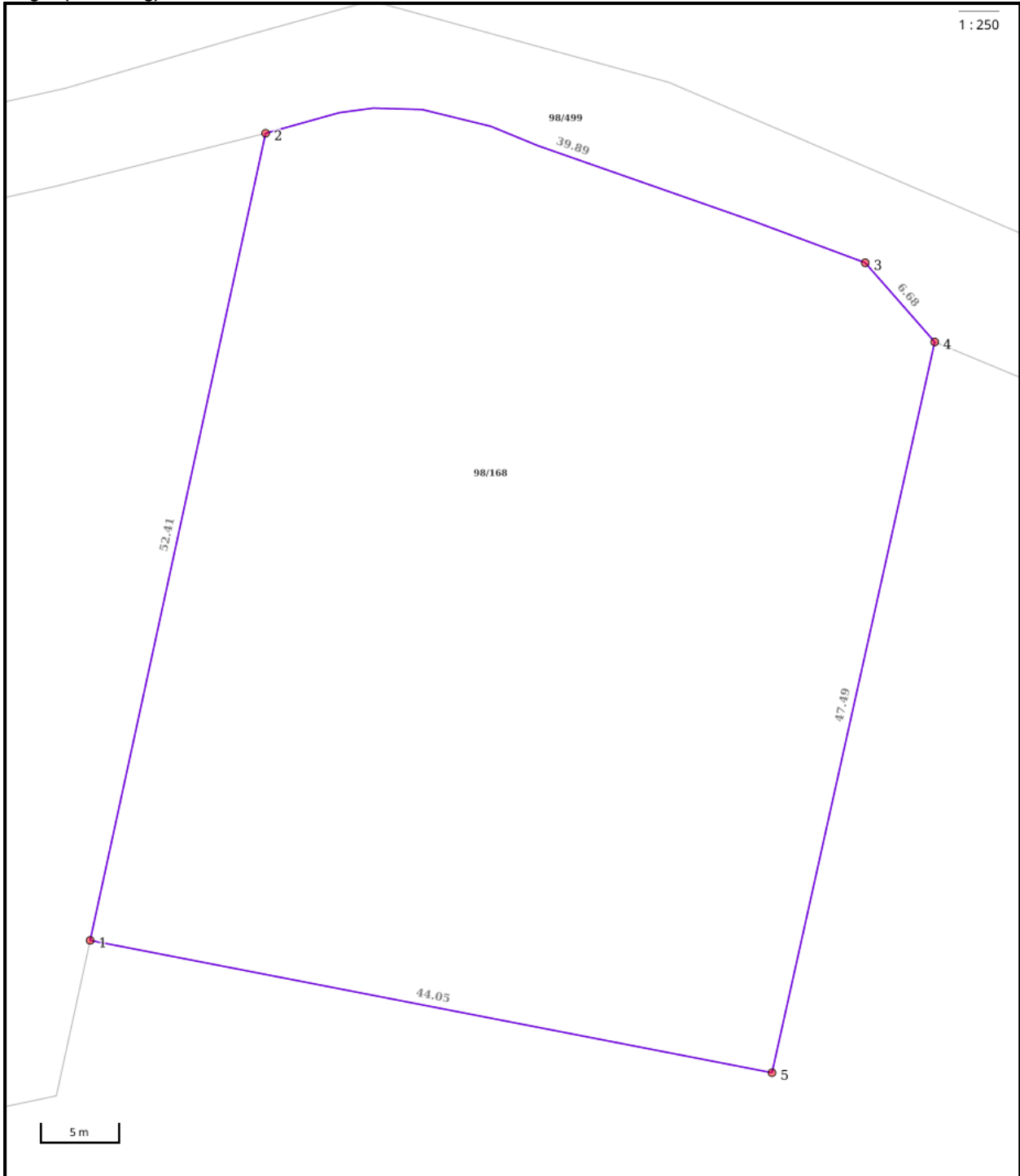
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 2 361,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 538 493,46	321 955,76	52,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	75		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 538 545,47	321 962,24	39,89m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 538 540,70	322 000,85	6,68m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	66		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
4	6 538 536,09	322 005,69	47,49m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 538 488,99	321 999,58	44,05m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	75		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(!) 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: Bersagelveien 541, 4311 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 98/168/0/0

Dato: 2026-04-07

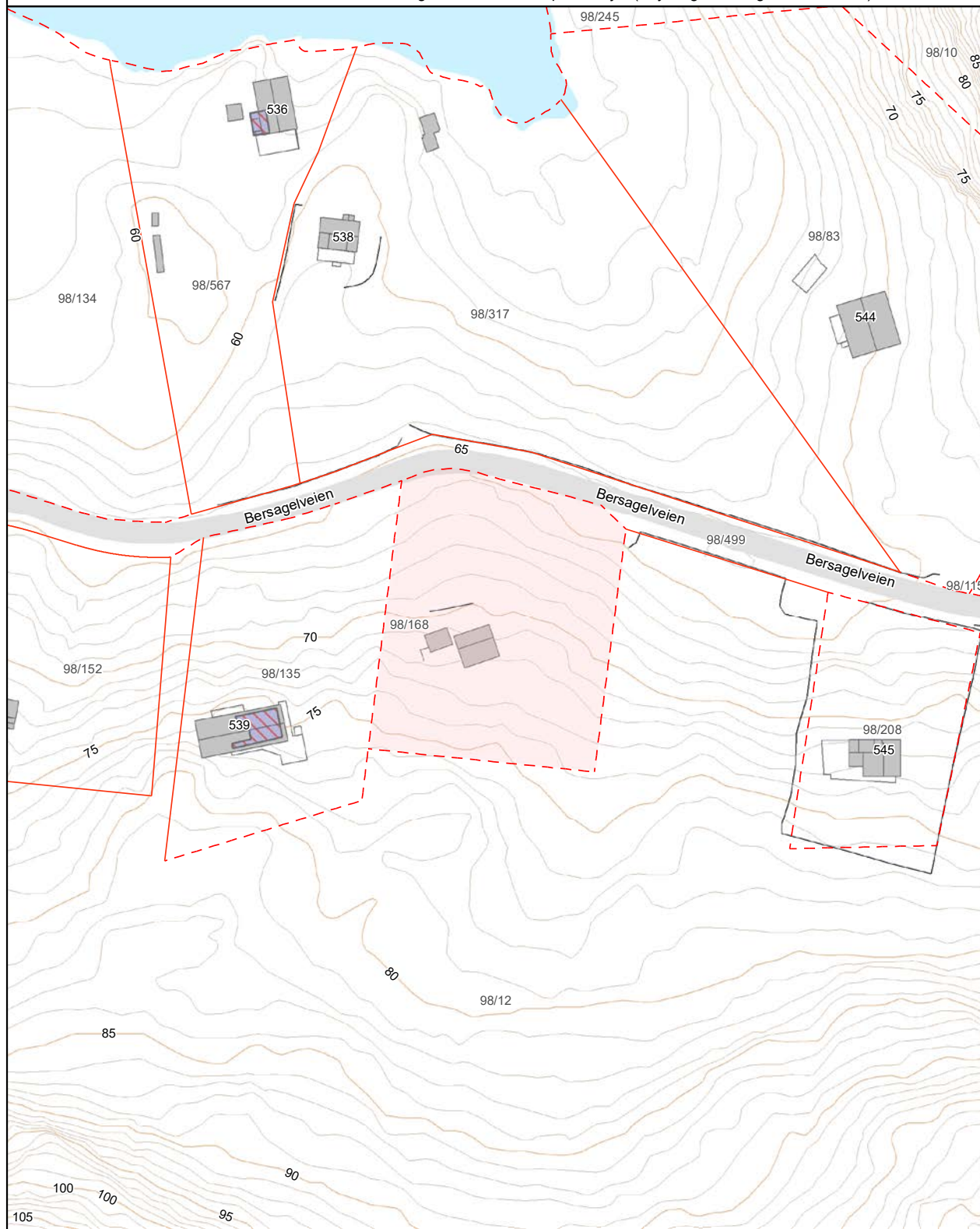
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Grunnkart

Adresse: Bersagelveien 541, 4311 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 98/168/0/0

Dato: 2026-04-07

Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



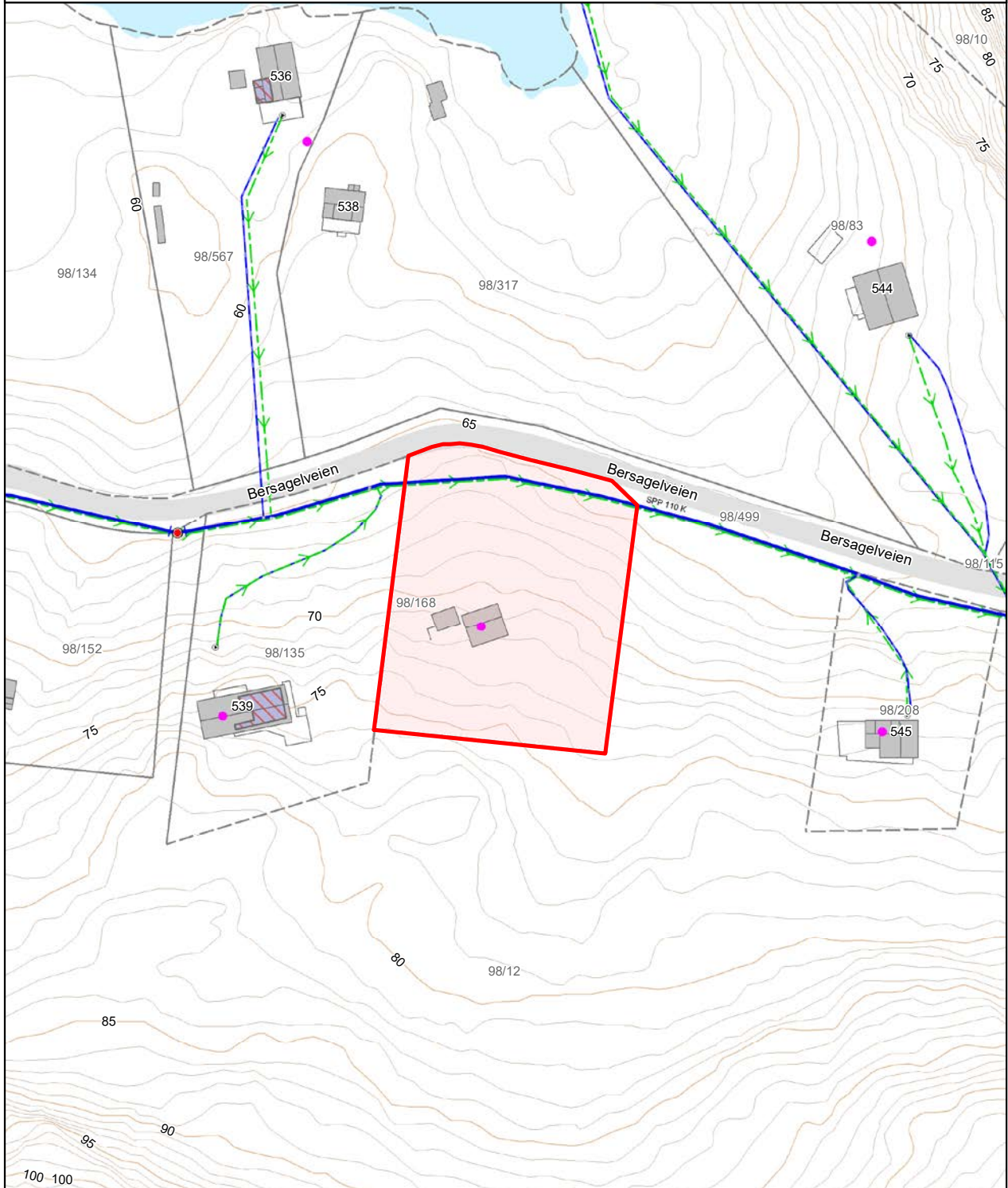
Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

Vann- og avløpskart



Adresse: Bersagelveien 541, 4311 HOMMERSÅK
Gnr/Bnr: 98/168/0/0
Dato: 2026-04-07
Målestokk: 1:1,000

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



- | | | | | | | | |
|--|-------------------|--|------------------|--|------|--|---------|
| | Vannledning | | Overvannsledning | | Kum | | Hydrant |
| | Spillvannsledning | | Avløp felles | | Sluk | | |



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	98	Bruksnr	168	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

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

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 korleksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	2361.6 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 4
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	854.33 kvm
Hensynsonenavn	H310_1
Kpfare	310 - Ras- og skredfare

Areal	953.93 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
<hr/>	
Areal	2361.6 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring
<hr/>	

5.3 Bestemmelser om eksisterende spredt bolig- og fritidsbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2)

Lokalisering

Lovlig oppført bolig- og fritidsbebyggelse i LNF-områder defineres som spredt bebyggelse. Nye bruksenheter/boliger tillates ikke.

Se også bestemmelser om arealstørrelse i 5.3.2.

Bestemmelsen gjelder ikke i:

- Områder nærmere enn 100 m (eller angitt byggegrense på plankartet) fra sjø.
- Områder nærmere enn angitt byggegrense fra vassdrag, jmf § 1.33.
- Områder omfattet av hensynsone H_560 og H_720.

5.3.1 Spredt boligbebyggelse (boligeiendommer) (pbl. § 11-9, pkt. 5)

For lovlig etablert bolig i LNF gjelder følgende arealbegrensinger:

	Nærmere enn 100 m fra sjø (der det er fastsatt byggegrense):	Lengre enn 100 m fra sjø:
Maks bolig-areal:	150 m ² BYA	200 m ² BYA

Erstatningsbolig må plasseres på samme sted som eksisterende bebyggelse.

Terrasse: Det tillates oppført maksimalt 50 m² samlet BYA terrasse når denne er sammenbundet boligen.

Garasje: Det tillates frittliggende garasje/carport/bod på maksimal størrelse 50 m² samlet BYA, maksimal gesimshøyde på 3,0 m og maksimal mønehøyde på 4,5 m, begge målt fra planert terreng. Det kan tillates flere bygg innenfor denne ramme, dersom dette totalt ikke overstiger 50 m² BYA.

5.3.2 Spredt fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, pkt. 5)

For fritidsboliger i LNF gjelder følgende arealbegrensinger:

	Der byggegrense går nærmere enn 100 m fra sjø og vassdrag:	Lengre enn 100 m fra sjø og vassdrag:
Maks areal:	90 m ² BRA inkl. bod	120 m ² BRA inkl. bod.

Frittliggende bod kan maksimalt ha bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) på 15 m² og skal ikke plasseres mer enn 6 meter fra fritidsboligen.

Det tillates kun en bruksenhet per fritidsbolig.

Allemannsretten og hensynet til naturkvaliteter /kulturlandskapet skal være ivaretatt.

5.3.2.1 Plassering og utforming av tiltak (pbl. §11-9, pkt. 5 og 6)

Tiltak skal ha god arkitektonisk kvalitet og skal være mest mulig dempet i landskapet. Bygg skal plasseres parallelt med kotene i terrenget, og skal ikke plasseres på markerte terrengformasjoner.

Terrengbearbeiding skal begrenses til det absolutt nødvendige for tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon. Terrengbearbeiding på tomten utenfor byggets fotavtrykk tillates ikke, med mindre det er nødvendig for å sikre god massebalanse. Dette innebærer at det ikke tillates sprenging, planering, mur/forstøtningsmur, eller lignende tiltak. Eventuelle unntak kommer frem av § 2.4.2-2.4.5

Ved valg av farge skal det nyttes farger som ikke fremhever tiltaket i forhold til omgivelsene. Det skal ikke benyttes reflekterende overflater.

Gjerder eller annen innhegning er ikke tillatt.

5.3.3 Bestemmelser til enkeltområder

Hø9 Dansen

På areal avsatt til *LNF spredt næring, arealkode 5230*, kan det tillates bygg og anlegg knyttet til natur- og kulturbasert reiseliv utover ordinært landbruksformål. Camping kan skje i vanlig LNF-område. Det tillates ikke oppført varige bygg/anlegg i vanlig LNF-område. Utbygging må skje etter en samlet plan.

Hø16 Vårli

På areal avsatt til *LNF spredt næring, arealkode 5230*, kan det tillates bygg og anlegg knyttet til drift av parsellhager utover ordinært landbruksformål. Selve parsellhagene kan anlegges i vanlig LNF-område. Det tillates ikke bygg på parsellhagene.

Ri39 Stølsvik, Ri73 Li øst, Ri74, 75 og 76 Usken sør, Ri77 Usken nord, Ri78 og 79 Uskekalven, Ri80 Rosenvik, Ri81 Lauvvås, Ri82 Vier, Ri84 Skjølvik, Hø51 Ims, Hø52 Høleneset

Eksisterende bebyggelse tillates utvidet i tråd med føringer i §5.3.2. Ny bebyggelse tillates ikke.

LNF- spredt områder med bestemmelser i tidligere Forsand videreføres uten endringer. Antallet gjelder fra planvedtak 2007.

LNF-områder der utbygging kan skje:

Område nr. i dag + byggetype	Område	Fritidsboliger	Boliger	Mindre næringsbygg
U 5 H	Bratteli	3	Nei	Nei
U 6 H	Songesand nord	15	Nei	Nei
U 7 Hbn	Songesand sør	15	1	1
U 8 H	Håhellerstølen	4	Nei	Nei
U 9 H	Fylgjesdalen	4	Nei	Nei
U 10 H	Lysestølen	6	Nei	Nei
U 11/U12Hbn	Lysebotn	16	1	1
U 13 H	Rundevatn	8	Nei	Nei
U 14 Hbn	Fossmark	15	1	1
U 15 Hbn	Eiane	10	1	1
U 16 Hbn	Haukalid	8	1	1
U 17 Hbn	Oaland	10	1	1
U 18 H	Rossavik	5	Nei	Nei
U 19 H	Ø. Espedal nord	15	Nei	Nei
U 20 Bn	Ø. Espedal sør	Nei	2	1
U 22 Bn	N. Espedal/Løland	Nei	2	1

Fra: "Aase, Kirsti B."
Sendt: fredag 20. mars 2026 07:25:32
Til: "Thomas Ingvar Tveteraas Helgø" <thomas@blanks.no>
Kopi: "cthauge@lyse.net" <cthauge@lyse.net>
Emne: HENV-26/00778 - Kommunens informasjon - fritidseiendommen - Bersagelveien 541, 98/168/0/0

Hei,

Rammer for hva en kan gjøre med denne eiendommen ligger i dagens gjeldende kommuneplan.

Du finner kommuneplanbestemmelse i sin helhet her: [Kommuneplan for Sandnes 2023-2038](#)

Fritidseiendom i spredt område for fritidsbebyggelse er å finne i Kapittel 5.3.2.

5.3.2 Spredt fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, pkt. 5)

For fritidsboliger i LNF gjelder følgende arealbegrensinger:

	Der byggegrense går nærmere enn 100 m fra sjø og vassdrag:	Lengre enn 100 m fra sjø og vassdrag:
Maks areal:	90 m ² BRA inkl. bod	120 m ² BRA inkl. bod.

Det tillates kun en bruksenhet per fritidsbolig.

Det er tillatt å søke om erstatningshytte, dersom hytta har et godkjent vedtak – tillatelse til oppføring med påfølgende godkjenning i en ferdigattest.

Eller så må hytta være oppført før 1965. Da regnes den som ett objekt en kan søke om erstatningshytte på bakgrunn av.

Vann og avløp er en egen avdeling i kommunen. Avklaringer om VA må gjøres hos dem, med hensyn til ditt spørsmål om tilkoping til kommunalt VA-ledningsnett, eller mulighet for installasjon av renseanlegg. Ny henvendelse som gjelder VA-spørsmål, må dere sende til postmottak@sandnes.kommune.no og spesifisere i emnefeltet at dere ønsker informasjon om VA-muligheter.

Dere finner også informasjon på nettsiden til Sandnes kommune: [Sandnes kommune - Sikring av vann og avløp i byggesaker](#)

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: "Thomas I. Tveteraas Helgø" <thomas@blanks.no>

Sendt: onsdag 18. mars 2026 15:21

Til: postmottak <postmottak@sandnes.kommune.no>

Kopi: cthauge@lyse.net

Emne: Muligheter for oppgradering/nybygg på fritidseiendom - Gnr. 98, Bnr. 168 (Bersagelveien 541)

Til: Plan og bygg

Vi vurderer å selge familiens eldre fritidsbolig i Bersagelveien 541 (Gnr. 98, Bnr. 168). Hytten har et betydelig oppgraderingsbehov og mangler i dag innlagt vann og avløp (men har vann til vegg).

For å kunne gi riktig og trygg informasjon til potensielle kjøpere via eiendomsmegler, ønsker vi å avklare noen overordnede spørsmål om hvilke rammer som gjelder for denne eiendommen:

1. **Areal og utnyttelse:** Hva er tillatt utnyttelsesgrad (BYA / maks størrelse) for fritidsbolig på denne eiendommen i dagens kommuneplan?
2. **Utskifting av bygningsmasse:** Dersom en ny eier ønsker å rive dagens hytte for å bygge en ny (moderne) hytte på samme sted, vil dette være en kurant sak, eller krever det spesielle dispensasjoner (f.eks. på grunn av LNF-formål eller byggegrenser)?
3. **Vann og avløp:** Hva er retningslinjene for vann og avløp i dette spesifikke området nå? Er det mulig å koble seg på kommunalt/privat nett, eller er det minirensesanlegg/tett tank som gjelder ved en eventuell oppgradering?

Vi er takknemlige for en overordnet avklaring på disse punktene, slik at vi får en ryddig og forutsigbar salgsprosess.

På forhånd tusen takk for hjelpen!

Gode hilsener,

Thomas

//

Thomas I. Tveteraas Helgø
(+47) 975 68 225



SANDNES KOMMUNE
vann, avløp, renovasjon og miljø

Til mottakere i henhold til liste



2.08

Sandnes, 07.06.2020

Deres ref:
Saksbehandler: Monica Nedrebø Nesse

Vår ref: 20/29833-1
Arkivkode:

Informasjon om tilknytning til vann og avløp i Bersagelveien mellom Eltervåg og Breivik

Vi viser til vårt brev datert 18.07.2017, samt ytterligere korrespondanse og informasjonsmøter, om nytt kommunalt vann- og avløpsanlegg langs Bersagelveien fra Lauvås til Breivik.

Dette brevet gjelder informasjon om status for det nye kommunale vann- og avløpsanlegget i Bersagelveien mellom Eltervåg og Breivik.

Status for vann- og avløpsanlegget

Alle ledninger for vann og avløp og pumpestasjoner for avløp mellom Lauvås og Ims/Høle er nå ferdig bygget og satt i drift. Pumpestasjonen på Eltervåg ble satt i drift uke 20. Det er nå klart for å ta i bruk stikkledninger for vann og avløp inn til hus og hytter så snart disse er ferdig tilknyttet.

Søknad om tilknytning og byggetillatelse

Før du kan knytte til eller legge stikkledninger for vann og avløp må du søke om tillatelse fra kommunen. For å kunne legge private ledninger fram til tilknytningspunktet må det sendes inn søknad om tilknytning til vann- og avløpsavdelingen og søknad om byggetillatelse til byggesaksavdelingen. Du kan ikke søke selv, det er godkjent rørlegger eller entreprenør som må søke om tillatelse og bygge ledningene og utføre tilknytningen for deg. Når arbeidet er utført skal det sendes ferdigmelding med dokumentasjon til kommunen.

Det meste av området langs Bersagelveien er uregulert. Det vil dermed være behov for dispensasjon fra kommuneplanen, eller fra krav om regulering, for å få byggetillatelse for de private ledningene. I områder som er regulert kan det også være nødvendig med dispensasjon, dersom reguleringsplanen ikke beskriver ledningsanlegg for vann og avløp eller at den ikke åpner for innlegging av vann i hytter.

Tilknytning og krav til private ledninger

Den kommunale avløpsledningen i Bersagelveien mellom Eltervåg og Breivik er en pumpeledning. Alle tilknyttede bygninger må ha private pumper med snøfteventil på grunn av tilknytning til en kommunal pumpeledning.

Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes. E-post: postmottak@sandnes.kommune.no
Besøksadresse: vann, avløp, renovasjon og miljø, Elvegata 25. Telefon: 51335800
www.sandnes.kommune.no

Sandnes - i sentrum for framtiden. Rømslig, modig og sunn

Den kommunale vannledningen i Bersagelveien skal benyttes for tilknytning av eiendommer i området, men er også en overføringsledning for vann fra Hommersåk til lms og Høle. Det vil være høyere trykk på vannet i denne ledningen enn på eksisterende privat eller kommunal vannforsyning, og mange vannabonnenter i området bør installere trykkreduksjonsventil på vanninntaket på sin eiendom.

Behovet for trykkreduksjon gjelder de bygningene som ligger under en viss høyde over havet. De som har hus eller hytte lavere enn cirka 35 meter over havet bør ha trykkreduksjon. Dersom trykkreduksjonsventil ikke er installert kan du risikere at teknisk utstyr i bygningen blir skadet eller ødelagt.

For hus og hytter som ligger over cirka 65 meter over havet kan det bli behov for trykkforsterking.

Eiendommer som ligger høyere enn cirka 90 meter over havet vil ikke få trykk i vannledningen uten trykkforsterking. Trykkforsterkingen må da installeres på det private ledningsnettet før høyde 90 meter over havet, for å kunne få tilfredsstillende kommunal vannforsyning.

Tilknytningspunkt og fellesanlegg

Kommunen stiller krav om teknisk plan for fellesanlegg og trykkavløpsanlegg. Krav til innhold i teknisk plan og sanitærøknad finner rørlegger/entreprenør på kommunens hjemmeside og/eller ved kontakt med vann- og avløpsseksjonen i Sandnes kommune. For regulerte områder eller områder under regulering, må det lages en samlet plan for tilknytning for eksisterende og nye eiendommer/bygninger fram til de tilknytningspunkt som gjelder for det aktuelle området.

Tilknytningspunkt for vann og avløp er lagt ut fra hovedledningene og er vist på vedlagte kart. På kartet er det også markert hvilke hus og hytter som må ha felles ledningsnett fram til tilknytningspunktene.

Kommunen kan gi mer detaljert informasjon om ledninger og tilknytningspunkt til utfører/prosjekterende ved søknad om tilknytning.

Trykkavløp og grunne ledningsgrøfter

Kommunen stiller i utgangspunktet krav om trykkavløp i grunne grøfter for de private ledningene i området der hvor de skal legges i utmark og andre områder hvor det bør unngås for store inngrep. Ledninger med grunne ledningsgrøfter vil redusere inngrep i naturen.

Grunne ledningsgrøfter betyr ikke at ledningene skal ligge oppå bakken. Ledningene skal ha tilstrekkelig overdekning alt etter hvilket område de legges i og bruken av området. Frostsikring av ledninger i grunne grøfter gjøres med isolasjon og varmekabler.

Ansvarlig søker/utfører må også beskrive i søknaden hvordan anleggsarbeidet skal utføres med tanke på å redusere inngrep i terrenget og hvordan tilbakeføring av ledningsgrøftene skal gjøres.

Kommende pålegg om tilknytning

Sandnes kommune vurderer å sende pålegg om tilknytning til alle hus og hytter i området langs det nye kommunale vann- og avløpsanlegget i Bersagelveien.

Før kommunen kan gi eventuelle pålegg om tilknytning må det gjøres en vurdering av tilknytningene til hver enkelt. Kommunen vil tidligst starte denne vurderingsprosessen 2020/2021. Det vil i en slik vurderingsprosess bli avklart hvem som vil få pålegg om tilknytning.

Kontakt og tilbakemelding

Ta kontakt med saksbehandler Kate Lie på tlf 51336608 eller e-post kate.lie@sandnes.kommune.no dersom det er spørsmål om tilknytning til det kommunale anlegget.



SANDNES KOMMUNE

Til eiere av gårds-/bruksnummer: 98/168

<i>Refnr.</i>	<i>Saksnr.</i>	<i>Dato</i>
NRYN8323	2021/825	Sandnes, 19.11.2024

Avslutter påleggssak 2021/825

Viser til varsel om pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp sak i 2021/825.

Bekrefter å ha mottatt informasjon om at fritidsbolig på 98/168 BERSAGELVEIEN 541 ikke har innlagt vann.

Sak med pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp avsluttes.

Dersom det blir aktuelt med tilknytning til kommunalt vann og avløp ved senere anledning må dere søke om tilknytning via rørlegger.

Kate Lie
Ingeniør
Telefon: 481 43 497
Epost: kate.lie@sandnes.kommune.no

System for tilknytningsvurdering

Utenfor regulert område/hyttedefelt

Innholdsfortegnelse

1	Innledning.....	2
2	Nærliggende areal	2
2.1	<600 meter	2
2.1.1	Uforholdsmessig høy kostnad	2
2.1.2	Konklusjon/oppsummering	3
2.2	>600 meter	3
2.2.1	Uforholdsmessig høy kostnad	3
2.2.2	Konklusjon/oppsummering	4
3	Særlige hensyn ved tilknytningsplikt	4
4	Vurdering av andre løsninger i områder uten tilknytningsplikt §27-1 og 27-2, 3. ledd?	5
5	Vedlegg	6
5.1	Sjekkliste for tilknytningsvurdering	6
5.2	Mal for kostnadsvurdering i excel	9

1 Innledning

Systemet for vurdering av tilknytningsplikt skal benyttes for hver enkelt bygning som berøres før varsel om pålagt tilknytning til offentlig vann og avløp. Systemet skal tilfredsstillere utredningskravene i loven, samt vurderinger i avgjørelser som departementet og domstolen har gjort i enkeltsaker.

Fordeler ved tilknytning via felles privat anlegg skal regnes med for alle som kan regnes å få en fordel av anlegget, også en framtidig fordel. Ved fellesanlegg skal avstanden til den bygningen som ligger lengst fra tilknytningspunkt regne som avstand i vurderingssystemet. Fordeling av kostnader for fellesanlegg i vurdering av uforholdsmessig høy kostnad vil gjenspeile fordeling av avstander og ledningsanlegg internt.

2 Nærliggende areal

Avstand

Departementet har tidligere i konkrete saker uttalt at 600 meter er innenfor det som kan regnes som nærliggende areal. 600 meter er ikke en absolutt grense for hva som regnes som nærliggende areal, men siden det har vært konkrete saker til behandling med denne avstanden kan vi si at dersom eiendom er innenfor 600 meters avstand så er det tilknytningsplikt.

Det kan også være tilknytningsplikt dersom avstanden er over 600 meter, men en avgjørelse skal være begrunnet i særlige vurderinger knyttet til kostnader og andre særlige forhold.

Kostnader

Uforholdsmessig høy kostnad er av departementet vurdert til å være en kostnad som er betydelig høyere enn normal kostnaden i området, gjerne opp mot tre ganger normal kostnaden.

Erfaringstall fra Sandnes viser at normal kostnaden er ca 200.000,- per enhet. Uforholdsmessig kostnad i henhold til plan og bygningsloven kan dermed settes som kr 600.000,- per enhet.

Andre særlige forhold

- Tomtestørrelse
- Utnyttingsgrad
- Bruksformål
- Terreng og grunnforhold – vanskelighetsgrad

2.1 <600 meter

Tilknytningsplikt er direkte knyttet opp mot nærliggende areal. Taler for tilknytningsplikt.

Men uforholdsmessig høy kostnad (kap 1.1.1) og særlige hensyn (kap 2) SKAL vurderes i tillegg til fysisk avstand.

2.1.1 Uforholdsmessig høy kostnad

2.1.1.1 *Hva er kostnad for tilknytning?*

Vurdere kostnaden opp mot normal kostnad (er inkludert vurderinger om terrengforhold og grunnforhold spesielt for uregulerte områder og hyttefelt m trykkavløp): Normal kostnad = 200.000,-

2.1.1.2 *Er kostnaden mer enn 2-3 ganger normal kostnad*

Ja: Taler for uforholdsmessig høy kostnad

Nei: Taler mot uforholdsmessig høy kostnad

I tillegg må det vurderes om følgende momenter gjør seg gjeldende:

2.1.1.3 Tilsier bruksformål at eier må tåle en høyere kostnad?

Må næringsbygg tåle større kostnader enn private hus og hytter?

Type drift, omfang og mengde, kan ha betydning for hvor stor kostnad næringsbygget må tåle. Eks. matproduksjon, industriavløp, antall ansatte, omfang av sanitærinstallasjoner, osv.

Konklusjon:

- Næringsbygg må i utgangspunktet tåle 3 ganger normalkostnad før kostnaden anses som uforholdsmessig høy. Dersom driftsmessige vurderinger tilsier at næringsbygget må tåle lavere kostnad enn 3 ganger normalkostnad, skal kostnadene vurderes tilsvarende som for privat bebyggelse.
- Privat bebyggelse må tåle 2-3 ganger normalkostnad før kostnaden anses som uforholdsmessig høy.

Må hus tåle større kostnader enn hytter?

- Hytter har valgmulighet
- Hus medfører større utslipp totalt enn hytter
- Utslipp fra hytter kan ha stor påvirkning lokalt i bruksperioden
- Hytter med innlagt vann og avløpsløsning kan få en betydelig verdiøkning
- Eierne forventes å tåle høyere utgifter til primærbolig enn fritidsbolig

Konklusjon:

- Hus kan forventes å tåle opp mot 2-3 ganger normalkostnad
- Fritidsbolig kan forventes å tåle opp mot 2 ganger normalkostnad

2.1.1.4 Tilsier tomtestørrelse at eier må tåle en høyere kostnad?

Stor tomt kan bety lengre avstand fra bebyggelse til ledning, og dermed høyere kostnad.

2.1.1.5 Tilsier utnyttelsesgrad at eier må tåle høyere kostnad?

Potensialet for ytterligere utbygging av tomten bør vi ikke ta hensyn til i uregulerte områder/LNF-områder, men er mer relevant i regulerte boligstrøk. For eksempel de som har bygget en hytte eller hus uten å utnytte maks utnyttelsesgrad, skal ikke måtte tåle høyere kostnader enn de som har bygget maks størrelse.

2.1.2 Konklusjon/oppsummering

Bygningen har tilknytningsplikt: ja eller nei?

2.2 >600 meter

Tilknytningsplikt er direkte knyttet opp mot nærliggende areal. Taler mot tilknytningsplikt.

2.2.1 Uforholdsmessig høy kostnad

2.2.1.1 Hva er kostnad for tilknytning?

Vurdere kostnaden opp mot normalkostnad (er inkludert vurderinger om terrengforhold og grunnforhold spesielt for uregulerte områder og hyttefelt m trykkavløp): Normalkostnad = 200.000,-

2.2.1.2 Er kostnaden mer enn 2-3 ganger normalkostnad

Ja: Taler for uforholdsmessig høy kostnad

Nei: Taler mot uforholdsmessig høy kostnad

I tillegg må det vurderes om følgende momenter gjør seg gjeldende:

2.2.1.3 Tilsier bruksformål at eier må tåle en høyere kostnad?

Må næringsbygg tåle større kostnader enn private hus og hytter?

- Type drift, omfang og mengde, kan ha betydning for hvor stor kostnad næringsbygget må tåle. Eks. matproduksjon, industriavløp, antall ansatte, omfang av sanitærinstallasjoner, osv.
- Næringsbygg må i utgangspunktet tåle 3 ganger normalkostnad før kostnaden anses som uforholdsmessig høy. Dersom driftsmessige vurderinger tilsier at næringsbygget må tåle lavere kostnad enn 3 ganger normalkostnad, skal kostnadene vurderes tilsvarende som for privat bebyggelse.
- Privat bebyggelse må tåle 2-3 ganger normalkostnad før kostnaden anses som uforholdsmessig høy.

Må hus tåle større kostnader enn hytter?

- Hytter har valgmulighet
- Hus medfører større utslipp totalt enn hytter
- Utslipp fra hytter kan ha stor påvirkning lokalt i bruksperioden
- Hytter med innlagt vann og avløpsløsning kan få en betydelig verdøkning
- Eierne forventes å tåle høyere utgifter til primærbolig enn fritidsbolig

Konklusjon:

- Hus kan forventes å tåle opp mot 2-3 ganger normalkostnad
- Fritidsbolig kan forventes å tåle opp mot 2 ganger normalkostnad

2.2.1.4 Tilsier tomtestørrelse at eier må tåle en høyere kostnad?

- Stor tomt kan bety lengre avstand fra bebyggelse til ledninger, og dermed høyere kostnad.

2.2.1.5 Tilsier utnyttelsesgrad at eier må tåle høyere kostnad?

- Potensialet for ytterligere utbygging av tomten bør vi ikke ta hensyn til i uregulerte områder/LNF-områder, men er mer relevant i regulerte boligstrøk. For eksempel de som har bygget en hytte eller hus uten å utnytte maks utnyttelsesgrad, skal ikke måtte tåle høyere kostnader enn de som har bygget maks størrelse.

2.2.2 Konklusjon/oppsummering

Uforholdsmessig høy kostnad?: ja eller nei?

Ja: Dersom uforholdsmessig høy kostnad vil det normalt tilsi at det ikke er tilknytningsplikt. Men kommunen kan likevel kreve tilknytning etter vurderinger i henhold til pbl §§ 27-1 og 2, 3. ledd (kap 3).

Nei: Dersom det ikke er uforholdsmessig høy kostnad vil det normalt tilsi at det er tilknytningsplikt. Men særlige hensyn (kap 2) SKAL vurderes i tillegg.

3 Særlige hensyn ved tilknytningsplikt

Er det særlige hensyn som tilsier at kommunen kan vurdere å godkjenne en annen løsning enn tilknytning?

- Er det allerede gode løsninger for vann og avløp på eiendommen slik at tilknytning ikke er nødvendig av hensyn til helse?

- Er det allerede gode løsninger for vann og avløp på eiendommen slik at tilknytning ikke er nødvendig for å hindre forurensning?
- Er nylig investert i et anlegg på eiendommen?

Dersom i vurderinger i kap 2.1 taler mot tilknytningsplikt, selv om kostnad ikke tilsier uforholdsmessig kostnad, må konklusjon endres. Hvis ikke opprettholdes konklusjon om tilknytningsplikt

4 Vurdering av andre løsninger i områder uten tilknytningsplikt §27-1 og 27-2, 3. ledd?

Er det spesielle hensyn som tilsier at kommunen likevel kan kreve tilknytning, eller tilknytning skal være løsningen, selv om det normalt ikke er tilknytningsplikt?

Hva er de særlige hensyn? Vurder og konkluder om det er momenter som tilsier at det ikke er tilrådelig med andre løsninger i det aktuelle området.

Vann:

- Ta utgangspunkt i faktiske utgifter
- Det må være en overvekt av hensyn som taler for tilknytning
- Momenter ved vurdering:
 - Oppnå helsemessige betryggende forhold
 - Helhetlige løsninger
 - Ikke bare helse til dyr og mennesker, men også sikre at offentlig vannforsyning blir bygget ut og drevet teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt

Avløp:

- Ta utgangspunkt i faktiske utgifter
- Det må være en overvekt av hensyn som taler for tilknytning
- Momenter ved vurdering:
 - Forurensningsmessig gevinst må være tilstrekkelig stor
 - Helhetlige løsninger
 - Ikke bare helse til dyr og mennesker, men også sikre at offentlig avløpssystem blir bygget ut og drevet teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt

Nummerering	Tema	Sjekkpunkt	Svar
1	Nærliggende areal		
1.1	Avstand	< 600?	Ja
		hva er avstand?	42
1.1.1	Kostandsvurdering		
1.1.1.1	Kostnad	Kostnad per enhet (se resultat i excelark)	141500
		Fordeler med fellesanlegg?	
1.1.1.2	Mer enn normal kostnad?	kostnad mer enn 3 ganger normal kostnad?	Nei
		kostnad mer enn 2-3 ganger normal kostnad?	Nei
1.1.1.3	Bruksformål	Næringsbygg?	Nei
		Tilsier bruksformål at eier må tåle kostnad opp mot 3 ganger normal kostnad?	
		Privat hus?	Nei
		Tilsier bruksformål at eier må tåle en kostnad opp mot 2-3 ganger normal kostnad?	
		Privat hytte?	Ja
		Tilsier bruksformål at eier må tåle en høyere kostnad enn 2 ganger normal kostnad?	Nei
1.1.1.4	Tomtestørrelse	Liten tomt?	
		Stor tomt?	
		Tilsier tomtestørrelse at eier må tåle en høyere kostnad?	Nei
1.1.1.5	Utnyttelsesgrad	Er tomt fullt utnyttet?	Ja
		Tilsier utnyttelsesgrad at eier må tåle en høyere kostnad?	Nei
1.1.1.6	Konklusjon kostnad	Uforholdsmessig høy kostnad?	Nei
1.2	Avstand	> 600?	
		hva er avstand	
1.2.1	Kostandsvurdering		
1.2.1.1.	Kostnad	Kostnad per enhet (se resultat i excelark)	
	Fordel med fellesanlegg		
1.2.1.2	Mer enn normal kostnad?	kostnad mer enn 3 ganger normal kostnad?	
		kostnad mer enn 2-3 ganger normal kostnad?	
1.2.1.3	Bruksformål	Næringsbygg?	
		Tilsier bruksformål at eier må tåle kostnad opp mot 3 ganger normal kostnad?	
		Privat hus?	
		Tilsier bruksformål at eier må tåle en kostnad opp mot 2-3 ganger normal kostnad?	
		Privat hytte?	
		Tilsier bruksformål at eier må tåle en høyere kostnad enn 2 ganger normal kostnad?	
1.2.1.4	Tomtestørrelse	Liten tomt?	
		Stor tomt?	

		Tilsier tomtestørrelse at eier må tåle en høyere kostnad?	
1.2.1.5	Utnyttelsesgrad	Er tomt fullt utnyttet?	
		Tilsier utnyttelsesgrad at eier må tåle en høyere kostnad?	
1.2.1.6	Konklusjon kostnad	Uforholdsmessig høy kostnad?	
	Konklusjon nærliggende areal og tilknytningsplikt	Vil vurdering av avstand og kostnad tilsi at bygning er i nærliggende areal?	Ja
2	Særlige hensyn i områder med tilknytningsplikt		
	Eksisterende løsninger	Lovlig avløpsløsning?	Ukjent
		Tilfredsstillende avløpsløsning?	Nei
		Tilfredsstillende vannforsyning?	Nei
		Tilknytning nødv pga helse?	Ja
		Tilknytning nødv pga forurensning?	Ja
		Er det investert i avløpsanlegg på eiendommen siste 10 år?	Nei
		Er det investert i vannforsyningsanlegg på eiendommen siste 10 år?	Ukjent
	Konklusjon	Er det overvekt av særlige hensyn som taler mot tilknytningsplikt?	Nei
3	Vurdering av andre løsninger i områder uten tilknytningsplikt		
	Momenter vann		
		faktiske utgifter	
		helsemessig betryggende forhold	
		Helhetlige løsninger	
		sikre helse til dyr og mennesker	
		sikre at offentlig vannforsyning blir bygget ut og drevet teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt?	
		overvekt av hensyn som taler for tilknytning?	
	Momenter avløp		
		faktiske utgifter	
		tilstrekkelig stor forurensningsmessig gevinst	
		Helhetlige løsninger	
		sikre helse til dyr og mennesker	
		sikre at offentlig vannforsyning blir bygget ut og drevet teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt?	
		overvekt av hensyn som taler for tilknytning?	

Tilknytning fellesanlegg (FA16)					
Anleggsdel	Enhet	Enhetspris	Antall enheter	Inv. Kostnad	Kostnad per bolig/hytte
Antall boliger/hytter	stk		2		
Privat jordgrøft selvfall	m	kr 3 000		kr -	kr -
Privat jordgrøft trykkledning	m	kr 3 000	26	kr 78 000	kr 39 000
Privat selvfall/trykkledning i asfaltert vei	m	kr 6 000		kr -	kr -
Veikryssinger	stk	kr 60 000		kr -	kr -
Sum				kr 78 000	kr 39 000
Tilknytning fritidsbolig gnr/bnr 98/168					
Anleggsdel	Enhet	Enhetspris	Antall enheter	Inv. Kostnad	
Andel i fellesanlegg			1	kr 39 000	
Privat stikk jordgrøft selvfall	m	kr 2 500		kr -	
Privat stikk jordgrøft trykkledning	m	kr 2 500	17	kr 42 500	
Privat stikk asfaltert vei	m	kr 6 000		kr -	
Private pumpestasjoner	stk	kr 60 000	1	kr 60 000	
Veikryssinger	stk	kr 60 000		kr -	
Sum				kr 141 500	

Kart for fellesområder Eltarvåg-Breivik

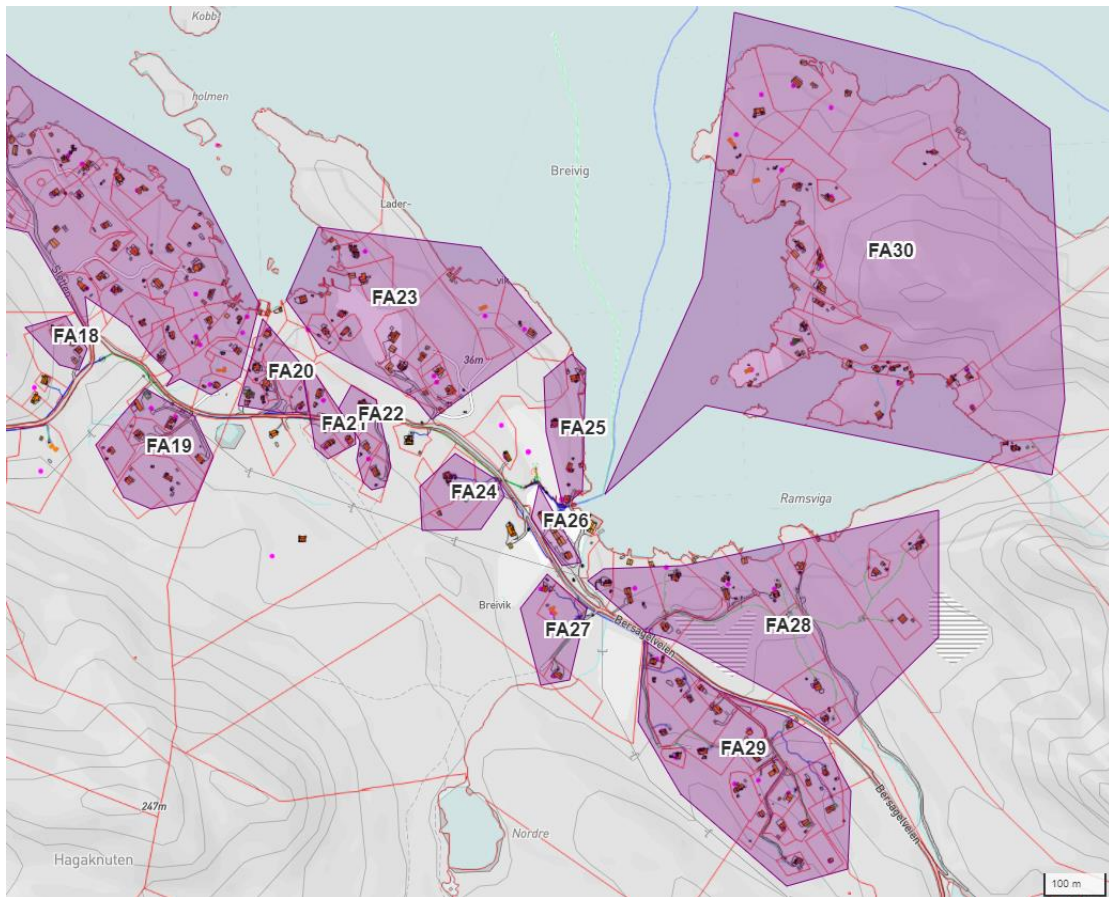
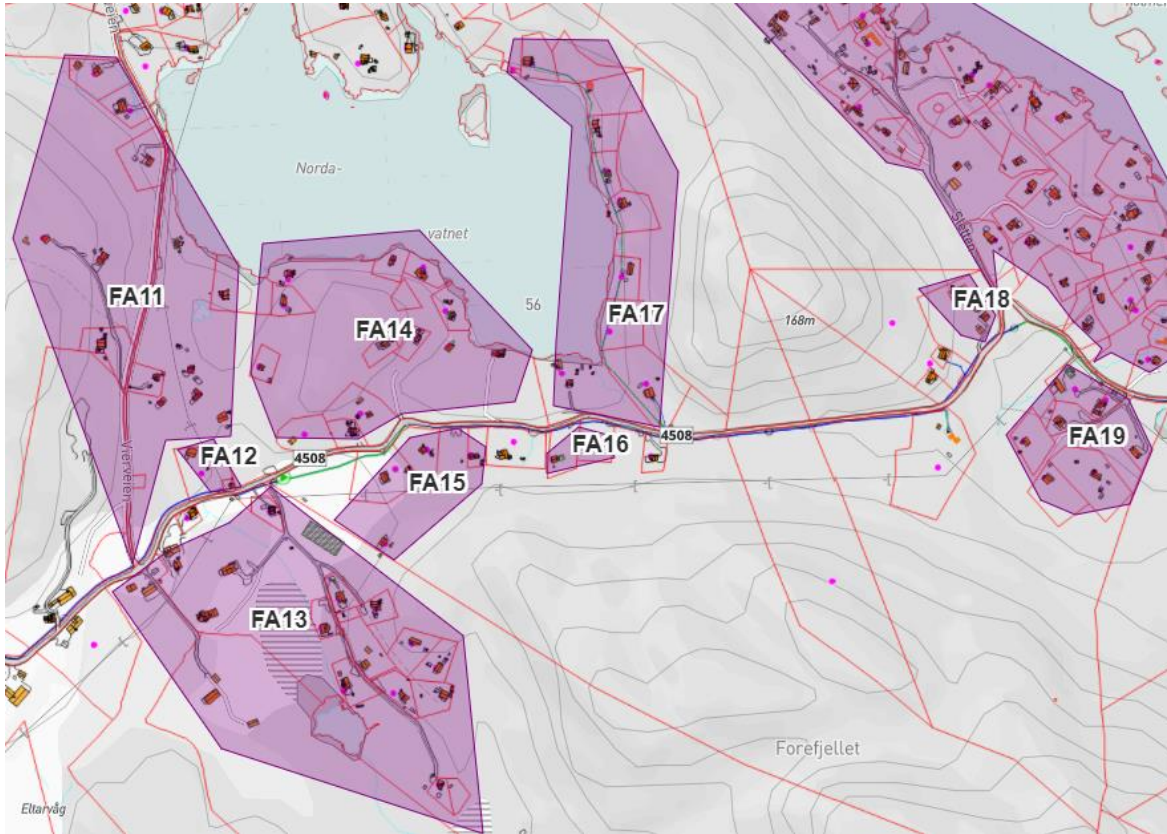
Kartene viser hvilke eiendommer som har felles tilknytningspunkt på kommunalt avløpsanlegg og som er beregnet med i fellesanlegg i tilknytnings- og kostnadsvurderingene.

Tegnforklaring kart

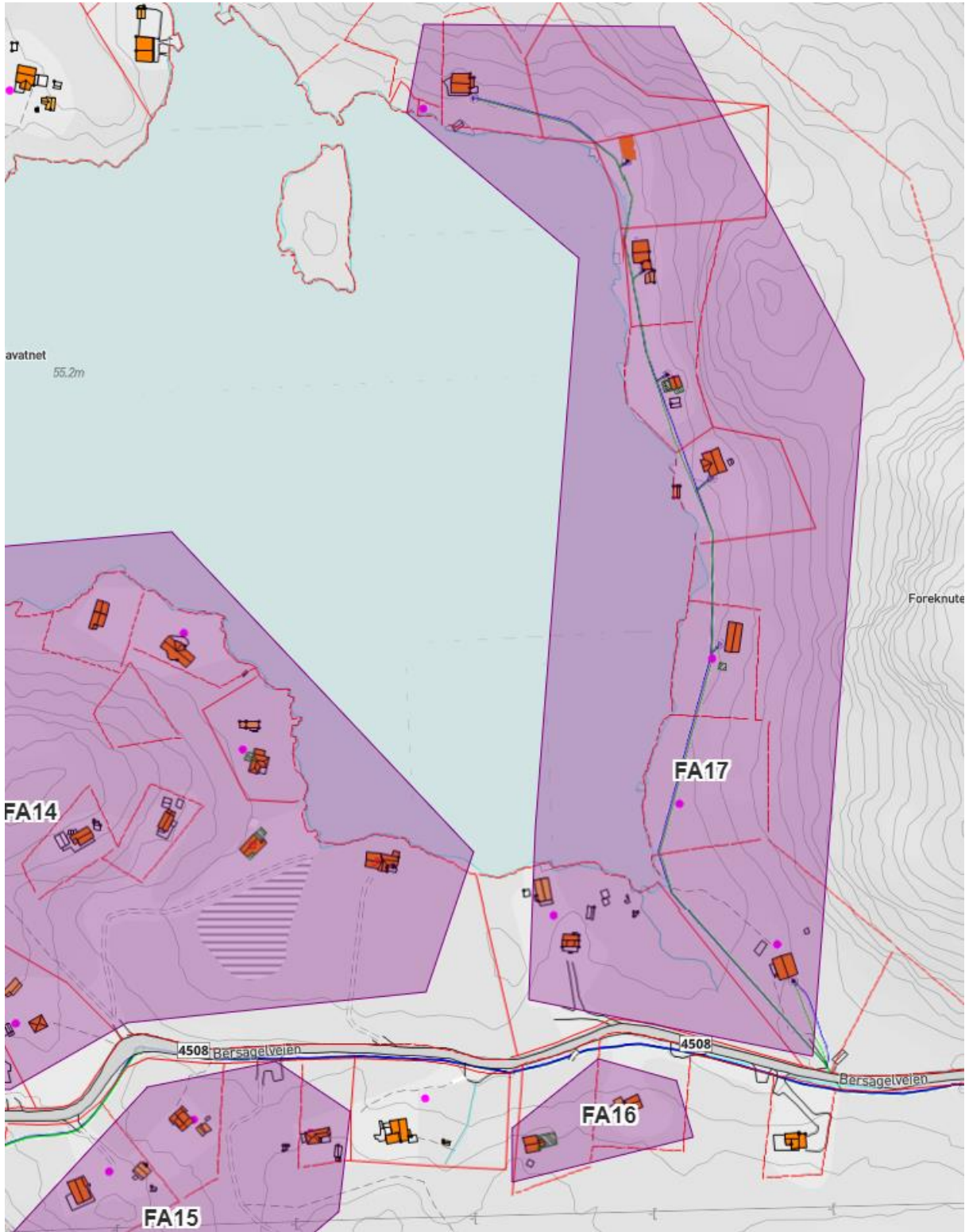


Områder med fellesanlegg og felles tilknytningspunkt

Oversiktskart



Kart 3



Kart Eltarvåg-Breivik

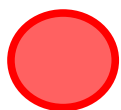
Kart for tilknytningsområdet Eltarvåg-Breivik

Kartene viser hvilke eiendommer som får varsel om tilknytning til offentlig vann og avløp i området fra Eltervåg til Breivik. Bygninger som får varsel er merket med en sirkel.

Eksisterende ledningstraseer fra kommunale ledningskart er vist med blå og grønn linje.

Forslag til nye ledningstraseer er vist med svart og rød linje. De er ikke fastlåste traseer som må benyttes, men de representerer de traseene som er lagt til grunn ved tilknytningsvurderingen som kommunen har gjort. De sorte linjene viser ny privat ledningstrase fra eiendom og frem til felles privat eller offentlig anlegg. Rød linje viser hvilken del av ny ledningstrase som er tenkt benyttet av to eller flere i tilknytningsvurderingen.

Tegnforklaring kart



Varsel om tilknytning til vann og avløp



Ny ledningstrase til bruk i tilknytningsvurdering



Fellesdel av ny ledningstrase

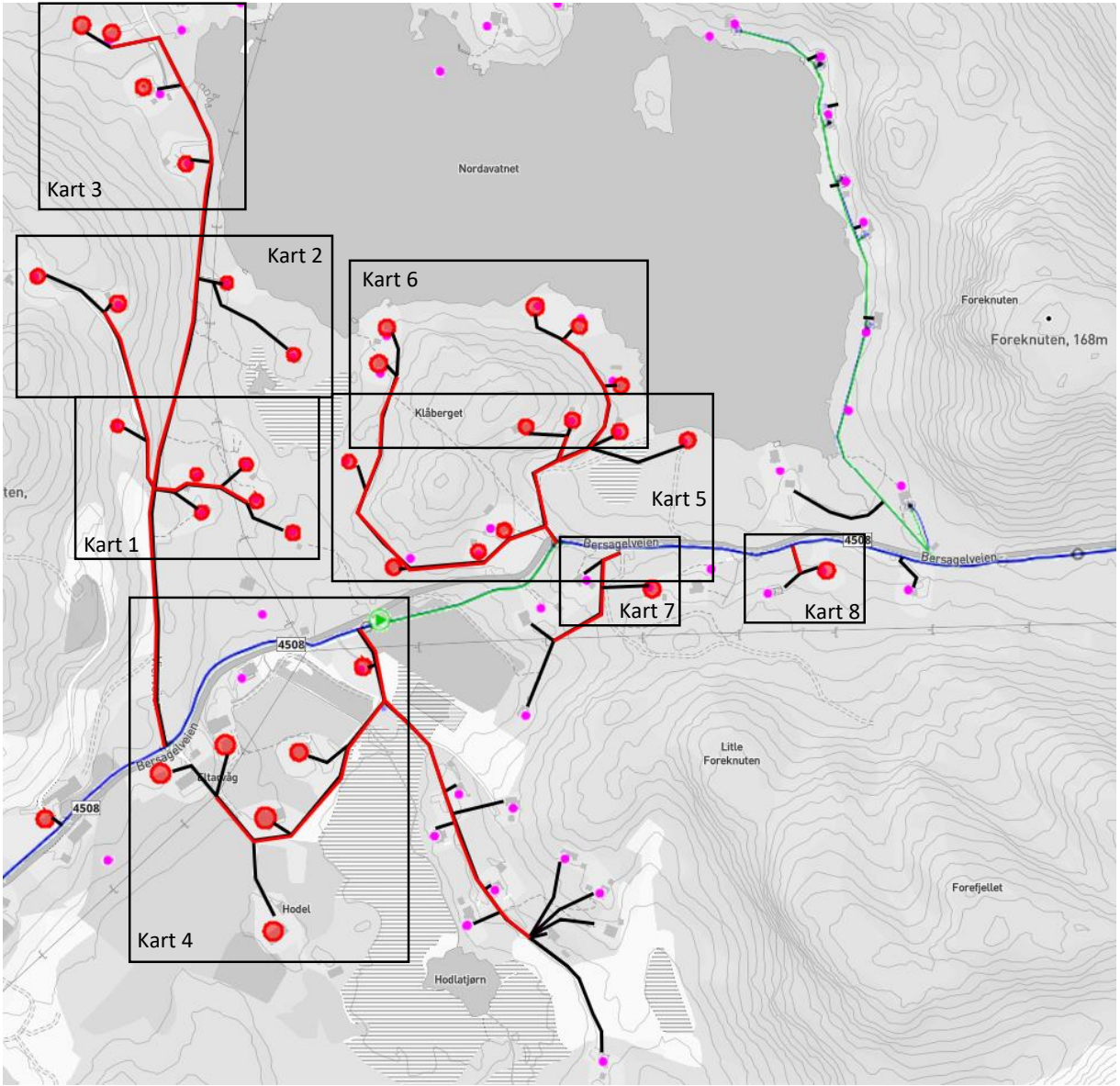


Eksisterende avløpsledning



Eksisterende avløpsledning

Oversiktskart 1



Kart 8

Gnr/bnr:
98/168

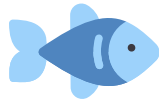


Nabolagsprofil

Bersagelveien 541

Avstand til sjø

642 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	36 min	🚗
🚆 Skeiane stasjon Linje L5	24 min	🚗
19.9 km		
🚆 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	26 min	🚗
19.8 km		
🚆 Eltervåg Linje N96	2 min	🚶
0.2 km		
🚆 Sletten vest Linje N96	6 min	🚶
0.6 km		

Avstand til byer

Sandnes	26 min	🚗
Stavanger	42 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hommersåk Kai	7 min	🚗
🚗 Uno-X Hana	19 min	🚗

Havner i området

- Litle Teistholmen
- Hommersåk havn
Drivstoff, matvarer
- Vadholmen



Aktiviteter

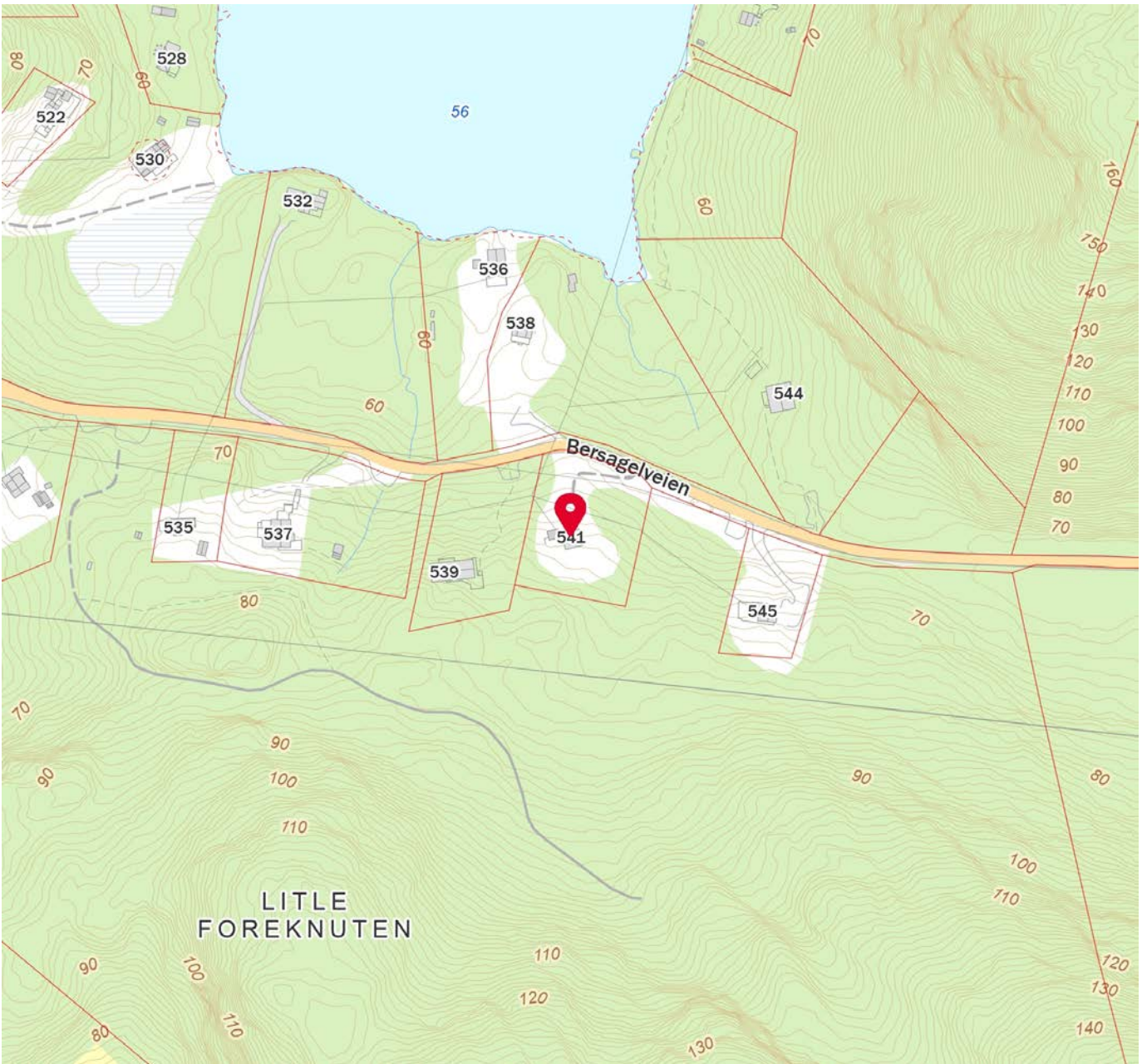
Breivig badestrand	9 min	🚗
Riska Ridesenter	9 min	🚗
Hogstadvika	15 min	🚗
Lutsi Hestesenter	15 min	🚗
Alsvik Natursenter	19 min	🚗
Lucky Bowl Sandnes	24 min	🚗
Holmavika badeplass	27 min	🚗
Rogaland Arboret	27 min	🚗

Sport

🏀 Riska skole Ballspill, friidrett	7 min	🚗
5 km		
🏀 Hommersåk skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	7 min	🚗
5.1 km		
🏊 Sport 4 you	7 min	🚗
🏊 City Gym Sandnes	24 min	🚗

Dagligvare

Kiwi Bryggen Hommersåk	7 min	🚗
Coop Extra Hommersåk Post i butikk	7 min	🚗
5.1 km		



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 landbrukseieendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Bersagelveien 541
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 viderefordlet 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